

PLAN
ESTRATÉGICO
DE VIVIENDAS



City of
Fort Collins



2021



AGRADECIMIENTOS

Concejo Municipal

Wade Troxell, *Alcalde*

Susan Gutowsky, *Distrito 1*

Julie Pignataro, *Distrito 2*

Ken Summers, *Distrito 3**

Kristin Stephens, *Distrito 4 (hasta diciembre de 2020)**

Melanie Potyondy, *Distrito 4*

Ross Cunniff, *Distrito 5**

Emily Gorgol, *Distrito 6**

** indica la membresía al Comité Ad Hoc de Viviendas del Concejo*

Liderazgo de la Ciudad

Darin Atteberry, *Gestor Municipal*

Kelly DiMartino, *Gestora Municipal Adjunta*

Kyle Stannert, *Gestor Municipal Adjunto*

Socios de Home2Health

[Centro para la Deliberación Pública en la Universidad Estatal de Colorado \(Colorado State University, CSU\)](#): Sabrina Tipton-Slagowski, Katie Knobloch, Martin Carcasson

[Instituto para la Capacitación en el Liderazgo Familiar en la Extensión de la CSU](#): Patti Schmitt y Lisa Auer

[The Family Center/La Familia](#): Emily Gorgol y Sarah Zuehlsdorff

[Departamento de Salud y Ambiente del Condado de Larimer, Grupo del Ambiente Construido](#): Brooke Bettolo, Liz Young, Kelly Haworth

[Asociación para Comunidades Amigables con las Personas Mayores](#): Sue Ballou y Ted Shepard

Equipo Ejecutivo de Viviendas Asequibles

Josh Birks, *Director de Salud Económica*

Julie Brewen, *Directora Ejecutiva, Housing Catalyst*

Caryn Champine, *Directora de Planificación, Desarrollo y Transporte (Planning, Development, and Transportation, PDT)*

Theresa Connor, *Directora Ejecutiva Interina de Servicios Públicos*

Kelly DiMartino, *Gestor Municipal Adjunto*

Dean Klingner, *Director Adjunto de PDT*

Jackie Kozak Thiel, *Directora Ejecutiva de Sostenibilidad*

David Lenz, *Director de Planificación y Administración Financiera*

Paul Sizemore, *Director Interino de Desarrollo Comunitario y Servicios Vecinales*

Beth Sowder, *Directora de Sostenibilidad Social*

Travis Storin, *Director Ejecutivo de Finanzas Interino*

Equipo Principal del Plan Estratégico de Viviendas

Susan Beck-Ferkiss, *Gestora del Programa de Políticas Sociales y Viviendas Asequibles*

DeAngelo Bowden, *Especialista en Sostenibilidad Social*

Maren Bzdek, *Urbanista Sénior, Preservación Histórica*

Megan DeMasters, *Especialista en Sostenibilidad Ambiental*

Leo Escalante, *Especialista en Participación Pública*

Yasmine Haldeman, *Asistente del Programa Home2Health*

Lindsay Ex, *Colíder del Plan Estratégico de Viviendas y Gestora Interina de Viviendas*

Clay Frickey, *Gestor del Programa de Reurbanización*

Meaghan Overton, *Colíder del Plan Estratégico de Viviendas y Urbanista Sénior*



Sylvia Tatman-Burruss, *Urbanista*
 Shawna Van Zee, *Especialista en Planificación Urbana*
 Marcy Yoder, *Gestora de Servicios Vecinales*

Comunicaciones y Diseño

Jarad Heintzelman, *Diseño*
 Jill Marx, *Especialista en Comunicaciones*

Juntas y Comisiones

Junta de Viviendas Asequibles
 Comisión de Subvención en Bloque para el
 Desarrollo Comunitario
 Comisión de Asesoramiento Económico
 Comisión de Preservación Histórica
 Junta de Asesoramiento de Recursos Naturales
 Junta de Planificación y Zonificación
 Reuniones de “Supertemas”

Asesores de proyectos

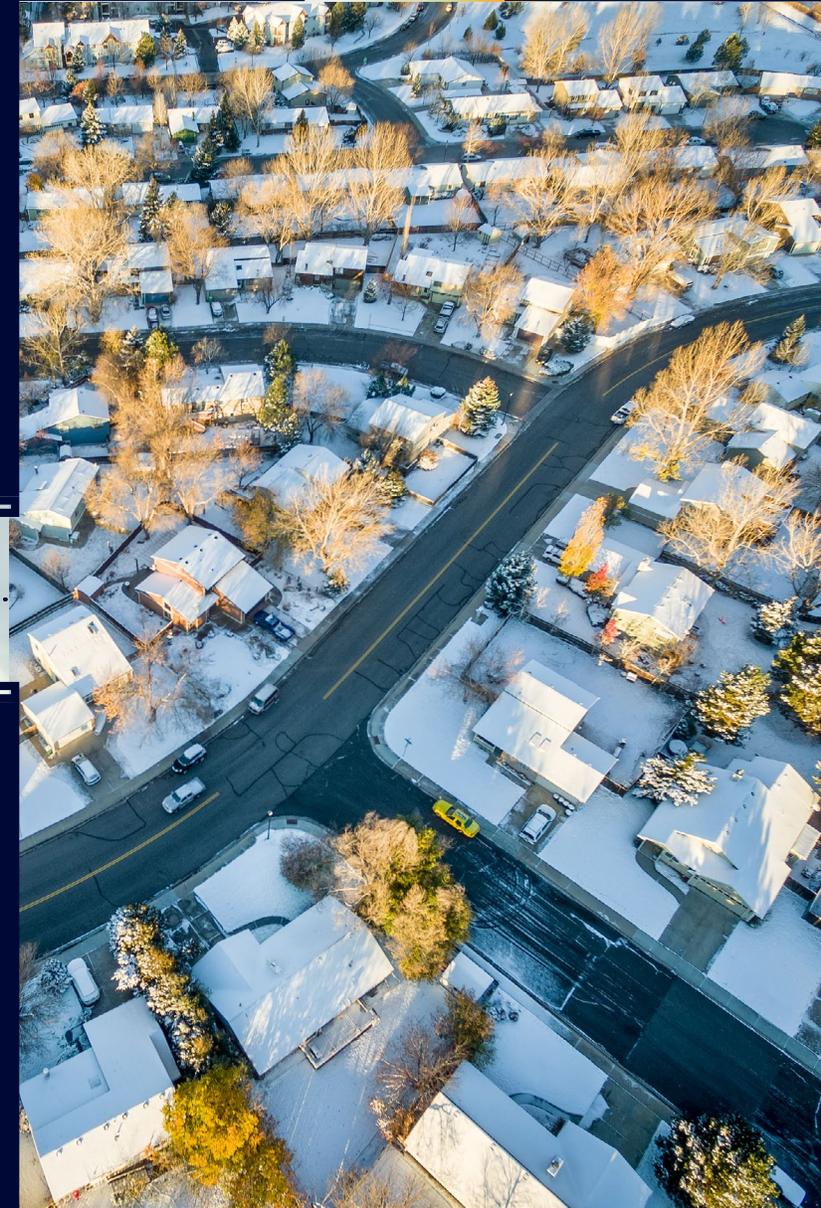
Root Policy Research
 Cactus Consulting, LLC

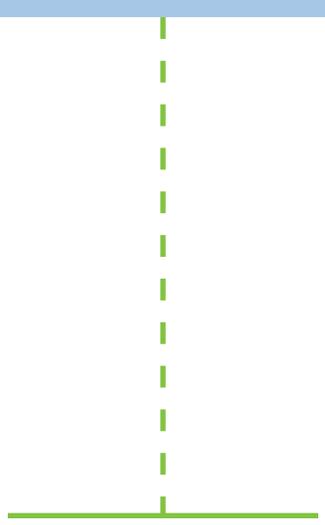
Grupos de partes interesadas

Estudiantes Asociados de la Universidad Estatal de
 Colorado (Associated Students of Colorado State
 University, ASCSU)
 CARE Housing
 Ciudad de Greeley
 Ciudad de Loveland
 Crossroads Safehouse
 Elevations Community Land Trust
 Family Housing Network
 Comité de Asuntos Gubernamentales de la Junta
 de Agentes Inmobiliarios de Fort Collins

Comité de Asuntos Legislativos Locales de la
 Cámara de Fort Collins
 Grupo de Trabajo de Viviendas de la Cámara
 de Fort Collins
 Consejo Interreligioso de Fort Collins
 Fort Collins Rescue Mission
 Fort Collins Sustainability Group
 Grand Family Coalition
 Habitat for Humanity
 Home Builders Association of Northern Colorado
 Homeward Alliance
 Homeward 2020
 Housing Catalyst
 Grupo de Trabajo Interno de Viviendas Asequibles
 de la Ciudad
 Condado de Larimer
 Liga de Mujeres Votantes
 Autoridad de Viviendas de Loveland
 Mi Voz
 Neighbor 2 Neighbor
 NoCo Housing Now
 Volunteers of America
 North Fort Collins Business Association
 Sede de Colorado del Norte de Urban Land Institute
 Numerosas clases de la CSU, agentes inmobiliarios
 locales, banqueros, desarrolladores inmobiliarios,
 arrendadores locales, residentes y otros

***¡Gracias a los más de 600 miembros
 de la comunidad, miembros del personal
 de la Ciudad, empresas, organizaciones y
 socios que compartieron sus comentarios
 y contribuyeron a este plan!***

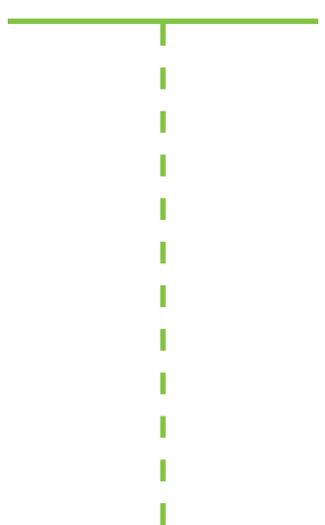




**PLAN
ESTRATÉGICO
DE VIVIENDAS**

MARZO DE 2021

CIUDAD DE FORT COLLINS



La asequibilidad de las viviendas ha sido una prioridad para Fort Collins durante décadas y, como se destaca en el [Plan de la Ciudad](#), constituye un elemento clave de la habitabilidad de la comunidad. A medida que nuestra comunidad sigue creciendo, sabemos que muchas personas tienen dificultades para pagar una vivienda saludable y estable en Fort Collins. Casi el 60 % de nuestros inquilinos y el 20 % de nuestros propietarios de viviendas tienen carga económica. Además, nuestros grupos familiares de afroamericanos, indígenas y personas de color (Black, Indigenous, and People of Color, BIPOC) y de ingresos bajos resultan afectados de forma desproporcionada: estos miembros de la comunidad experimentan tasas de propiedad de la vivienda más bajas, niveles de ingresos más bajos y tasas de pobreza más altas. También sabemos que nuestro nivel actual de inversión en el sistema de viviendas no es suficiente para cumplir con el objetivo establecido por el Concejo Municipal en 2015 de tener un 10 % del stock de viviendas asequibles.

Para comenzar a abordar estos desafíos, el Concejo Municipal estableció *Estrategias asequibles y alcanzables para la asequibilidad de las viviendas* como una prioridad del Concejo en 2019. En el verano de 2020, en medio de la pandemia de COVID, pusimos en marcha un proceso de planificación de siete meses que expande nuestros esfuerzos de vivienda a todos los niveles de ingresos. El resultado de este esfuerzo es un plan que incluye 26 estrategias diseñadas para superar los desafíos más grandes que enfrentamos en la asequibilidad de las viviendas en Fort Collins. La implementación de estas estrategias abordará resultados de alta prioridad, como aumentar la oferta y diversidad de viviendas en general, preservar las viviendas asequibles que tenemos, aumentar la estabilidad de las viviendas y avanzar hacia resultados más equitativos.

Desarrollamos este plan en concordancia con el [Plan Estratégico de la Ciudad 2020](#), que incluye la meta de centrar nuestro trabajo en la equidad para todos, comenzando con la raza, de manera que las decisiones de las políticas reduzcan las inequidades en la comunidad y mejoren los resultados para aquellos que resultan directamente afectados por problemas de vivienda. Este compromiso fue reforzado por más de 600 miembros de la comunidad, numerosas Juntas y Comisiones, el Comité *Ad Hoc* de Viviendas del Concejo y nuestros Socios de Home2Health que participaron y dieron forma a este plan.

Con estas estrategias prioritarias identificadas, comenzamos ahora el arduo trabajo de implementación. Aquí en Fort Collins estamos profundamente comprometidos a convertir los planes en acciones, y en este plan se incluyen 10 estrategias de impacto rápido para que juntos tomemos medidas directas el próximo año. Lograr esta visión comunitaria requerirá conversaciones desafiantes y cambios innovadores. Creemos que si algún lugar del país puede hacer este trabajo vital de vecindad, ese es Fort Collins. Esperamos unirnos a todos ustedes para hacer nuestra parte, de manera que todos tengan una vivienda saludable y estable que puedan pagar.

Atentamente,

Alcalde Wade Troxell

Darin Atteberry, Gestor de la Ciudad

Como socios de la iniciativa Home2Health nos gustaría ofrecer nuestro apoyo para esta actualización del Plan Estratégico de Viviendas de la Ciudad de Fort Collins. Las viviendas constituyen un problema abrumador en Colorado. De acuerdo con el [informe de Equidad en la Vivienda del Instituto de Salud de Colorado](#) (2019), “El sesenta por ciento de los habitantes de Colorado afirman que su comunidad está atravesando una crisis de vivienda”. Esta crisis de vivienda también constituye una crisis de salud, ya que las familias tienen dificultades para encontrar viviendas seguras, saludables y asequibles que no requieran más del 30 % de sus ingresos.

A lo largo de los últimos dos años, Home2Health se ha enfocado en el diálogo comunitario y el desarrollo de capacidades para llevar las voces de la comunidad, en especial las de los grupos tradicionalmente marginados, al centro del proceso de desarrollo de políticas. Durante la actualización del Plan Estratégico de Viviendas, hemos trabajado de forma colectiva para involucrar a los miembros de la comunidad en la definición de la dirección y las prioridades de cómo nuestra ciudad hará que las viviendas sean accesibles para más personas y abordará este creciente desafío de salud pública. Una diferencia única en este esfuerzo ha sido nuestro enfoque en la equidad. Hemos podido traer por primera vez al condado de Larimer a un grupo de Justicia Lingüística Inglés/Español del Instituto para la Capacitación en el Liderazgo Familiar (Family Leadership Training Institute, FLTI), para aumentar la capacidad cívica con los residentes de habla hispana. Hemos empoderado a los Guías de la Comunidad para que hablen con los vecinos y amigos sobre políticas que afectan profundamente sus vidas cotidianas, y estamos emocionados de ver tantas historias y experiencias que se comparten en nuestras Conversaciones de la Guía de la Comunidad reflejadas en el Plan. Hemos hecho preguntas difíciles: ¿Quién no tiene una vivienda saludable y estable? ¿Cómo podemos trabajar juntos para cambiar eso? Y lo más importante, hemos escuchado profundamente cómo las personas han compartido sus luchas, desafíos y esperanzas de cambio.

Aplaudimos el compromiso de la Ciudad, no solo de solicitar comentarios de la comunidad sobre el Plan Estratégico de Viviendas propuesto, sino también su esfuerzo de ser transparente sobre la incorporación de los comentarios de la comunidad en el Plan, de manera que las personas puedan ver dónde sus voces han tenido un impacto en la política de la Ciudad. Esta transparencia es clave para generar confianza entre la Ciudad y los miembros de la comunidad. Este Plan es un paso importante en la dirección correcta para enfocarse en todo el espectro de necesidades de viviendas, en lugar de enfocarse en solo una parte de nuestro sistema de viviendas o en un grupo de miembros de la comunidad. También agradecemos el trabajo continuo de la Ciudad para mantener las voces de la comunidad en el centro de este esfuerzo.

A medida que el Plan Estratégico de Viviendas realiza la transición a la fase de implementación, invitamos a la Ciudad a que siga trabajando en colaboración con la comunidad. La coalición Home2Health espera transformar nuestra comunidad local y trabajar por viviendas más saludables y estables para más familias en Fort Collins. Seguimos comprometidos a asociarnos con la Ciudad, no solo para involucrar a diversas voces en la creación de políticas, sino también para apoyar los esfuerzos de convertir las voces de la comunidad en acciones colaborativas. Debemos planificar, aprender y luego actuar juntos para que la implementación de este Plan pueda abordar los complejos desafíos que enfrenta nuestra comunidad.

Gracias por su compromiso continuo de asociarse con la comunidad en este importante trabajo y abordar las inequidades actuales en el sistema de vivienda.





CONTENIDO

Agradecimientos	2
Resumen ejecutivo	10
¿Qué hace este plan?.....	10
Introducción: ¿Por qué este plan ahora? ¿Qué ha cambiado?	10
Visión: ¿Qué pretende lograr este plan?	11
Desafíos más grandes: ¿Qué obstáculos tenemos que superar para alcanzar la visión?.....	11
Estrategias: ¿Cómo superaremos los desafíos más grandes?	11
Implementación: ¿Hacia dónde nos dirigimos ahora?.....	13
Introducción	14
¿Por qué actualizar el Plan Estratégico de Viviendas ahora?.....	14
¿Qué tiene de diferente este plan?	14
Un enfoque de sistemas.....	14
Centrado en la equidad.....	15
Conectar las viviendas y la salud.....	17
Refleja las lecciones aprendidas de la pandemia de la COVID-19	19
Planes y esfuerzos previos	19
Del diálogo a la política: El proceso de planificación	20
Cómo usar este plan.....	21
Lo que escuchamos de la comunidad	22
Visión y objetivos de vivienda	23
Definir la visión	24
Cumplir con la visión hoy y en el futuro.....	24
Objetivo de asequibilidad.....	26
¿Cómo lo estamos haciendo hasta ahora?	
¿Estamos cumpliendo nuestro objetivo?.....	26
Perfeccionar el objetivo	26
Lo que escuchamos de la comunidad	28



Desafíos más grandes y cuestiones pendientes	29
Desafíos más grandes	29
Cuestiones pendientes.....	32
Lo que escuchamos de la comunidad	33
Estrategias y prioridades	34
Estrategias y programas de viviendas asequibles existentes.....	34
Estrategias preliminares y marco de evaluación	36
Evaluación de estrategias.....	37
Cómo se priorizaron las estrategias	38
Estrategias priorizadas	39
Descripción breve de las estrategias priorizadas.....	40
Descripción detallada de las estrategias priorizadas	46
Lo que escuchamos de la comunidad	62
Implementación.....	63
Próximos pasos inmediatos en 2021.....	63
Ciclo de vida de la planificación bienal	65
Principios orientadores.....	66
Lo que escuchamos de la comunidad	68
Conclusión	69
Apéndices.....	70
Apéndice A: Glosario.....	70
Apéndice B: Datos de brechas de viviendas de alquiler	80
Apéndice C: Condiciones Existentes.....	81
Apéndice D: Resumen de la participación	130
Apéndice E: Identificación de estrategias.....	140
Apéndice F: Kit de herramientas de estrategias.....	148

Resumen ejecutivo

¿Qué hace este plan?

El presente plan establece una ambiciosa [visión](#) de que todos en Fort Collins tengan una vivienda saludable y estable que puedan pagar. Se han identificado los [siete desafíos más grandes](#) para esta visión, y se priorizan [26 estrategias](#) como primeros pasos para superar los desafíos más grandes. Es importante destacar que, debido a que ninguna comunidad en los Estados Unidos ha resuelto aún su crisis de asequibilidad de las viviendas, el plan también incluye un enfoque adaptativo para la [implementación](#) que garantiza que permanezcamos en modo de aprendizaje mientras probamos lo que funciona y, en igual nivel de importancia, lo que no funciona, a la vez que nos esforzamos por alcanzar la visión del plan.

También puede saltarse esta parte y pasar directo a las [26 estrategias priorizadas](#) si así lo prefiere.

La vivienda es más que una unidad en construcción, un enfoque de política o un porcentaje de los ingresos. La vivienda, así como el hogar, se trata de personas. A lo largo de este documento encontrará las voces de algunos de los más de 600 miembros de la comunidad que compartieron sus pensamientos e historias personales con nosotros.

Introducción: ¿Por qué este plan ahora? ¿Qué ha cambiado?

La Ciudad actualiza su plan de vivienda aproximadamente cada cinco años en promedio, y la última actualización fue en 2015. Reconociendo la creciente brecha entre los ingresos y los precios de viviendas, la falta de oferta, particularmente en los niveles de ingresos bajos y medios, así como la falta de incentivos y financiamiento para cerrar estas brechas, el Concejo Municipal adoptó “Estrategias de viviendas asequibles y alcanzables” como una [prioridad](#) en 2019 y estableció un Comité *Ad Hoc* de Viviendas en 2020 para guiar el desarrollo de esta actualización del plan.

Además de ser una prioridad del Concejo y tener un Comité *Ad Hoc* del Concejo dedicado a guiar este trabajo, existen cuatro elementos clave de este plan que son diferentes de los esfuerzos anteriores:

- **Utiliza un enfoque de sistemas para abordar todo el espectro de viviendas:** Fort Collins ha estado trabajando para abordar las necesidades de viviendas asequibles desde 1999. Este plan expande nuestro enfoque a todo el espectro de viviendas, de manera que nuestro trabajo se aplique a todos los niveles de ingresos y a todos los miembros de la comunidad.
- **Centra el plan en la equidad para todos los residentes de Fort Collins:** Reconociendo que los aumentos del precio de viviendas y otros desafíos de viviendas afectan de forma desproporcionada a nuestros residentes BIPOC (afroamericanos, indígenas y personas de color) y de ingresos bajos, este plan se centra en la equidad tanto en el proceso como en los resultados. Se incluyen indicadores específicos para evaluar la implementación desde una perspectiva de equidad.
- **Conecta las viviendas y la salud:** La atención médica representa solo entre el 10 y el 20 % de nuestros resultados de salud. Otros factores como la situación socioeconómica, las políticas gubernamentales y el ambiente construido (incluida la vivienda) representan alrededor del 50 al 60 % de los resultados de salud que vemos hoy.¹ Comenzar este trabajo con un enfoque en la salud permite que el plan se enfoque en soluciones preliminares (también llamadas *determinantes sociales de la salud*) y no espera hasta que una persona llega al consultorio del médico para crear condiciones que fomenten el bienestar.
- **Refleja algunas de las lecciones aprendidas de la pandemia de la COVID-19:** Mantener a las personas alojadas y lograr que tengan una vivienda nunca ha sido más crítico que en medio de la pandemia mundial de COVID-19, y este plan incluye varias estrategias nuevas enfocadas en la estabilidad de la vivienda.

¹ <https://nam.edu/social-determinants-of-health-101-for-health-care-five-plus-five/>

Visión: ¿Qué pretende lograr este plan?

La visión del plan de que “todos tengan una vivienda saludable y estable que puedan pagar” incluye cuatro componentes:

- **Todos:** desafiar a Fort Collins a evaluar quién tiene y quién no tiene una vivienda saludable, estable o asequible hoy en día, así como diseñar estrategias para asegurar que la identidad o las identidades de una persona no sean un predictor de si ella, o nuestra comunidad, logra esta visión.
- **Vivienda saludable:** abordar el bienestar físico y mental dentro y fuera del hogar.
- **Vivienda estable:** reconocer que la vivienda es la plataforma más importante para perseguir todos los demás objetivos de la vida (conocida como “La vivienda primero” [“Housing First”]) y que un lugar seguro para vivir es un requisito fundamental para la calidad de vida y el bienestar.
- **Vivienda asequible:** asegurar una oferta adecuada para que los miembros de la comunidad no gasten más del 30 % de sus ingresos en vivienda.

Desafíos más grandes: ¿Qué obstáculos tenemos que superar para alcanzar la visión?

Para responder a las preguntas “cuál es el problema que estamos intentando resolver” y “cuáles son nuestros desafíos más grandes para alcanzar la visión”, el personal compiló una [Evaluación de las Condiciones Existentes](#) basada en los datos existentes y comentarios de la comunidad para resumir el estado actual de viviendas en Fort Collins. Se identificaron siete desafíos más grandes:

1. La subida de precios afectó a todas las personas, y de forma desproporcionada a los grupos familiares BIPOC (afroamericanos, indígenas y personas de color) y de ingresos bajos.
2. No hay suficientes lugares asequibles disponibles para que las personas alquilen o compren, o lo que está disponible y es asequible no es el tipo de vivienda que las personas necesitan.
3. La Ciudad tiene algunas herramientas para promover viviendas asequibles, pero la cantidad actual de financiamiento e incentivos para estas no es suficiente para alcanzar nuestros objetivos.
4. El crecimiento del empleo continúa superando el crecimiento habitacional.
5. Construir una vivienda es caro y el costo de construir viviendas nuevas probablemente continuará aumentando con el tiempo.
6. Es difícil predecir los efectos duraderos de la COVID-19 y los impactos de la pandemia.
7. Las políticas de vivienda no han abordado de forma sistemática la estabilidad de la vivienda ni las viviendas saludables, especialmente para aquellos que alquilan.

Estrategias: ¿Cómo superaremos los desafíos más grandes?

Las 26 estrategias incluidas en este plan están diseñadas para dar los primeros pasos para superar los desafíos más grandes que se describieron anteriormente. Según se muestra en el gráfico a continuación, las estrategias están diseñadas para lograr múltiples resultados:

- **Aumentar la oferta y la asequibilidad de las viviendas (12 estrategias):** los ejemplos incluyen la eliminación de obstáculos para las unidades de vivienda accesoria (Accessory Dwelling Units, ADU), la actualización del Código de Uso de Tierras de la Ciudad y la creación de una nueva fuente de ingresos dedicada.
- **Aumentar la diversidad y las opciones de viviendas (12 estrategias):** los ejemplos incluyen recalibrar los incentivos existentes, explorar las oportunidades de desarrollo de viviendas innovadoras y eliminar los obstáculos para las densidades permitidas en el Código de Uso de Tierras.

- **Aumentar la estabilidad o las protecciones para los inquilinos (11 estrategias):** los ejemplos incluyen investigar un registro de alquiler o un programa de licencias, explorar las revisiones a la política de ocupación de la Ciudad y apoyar la organización de residentes en comunidades de casas prefabricadas.
- **Mejorar la equidad de viviendas (11 estrategias):** los ejemplos incluyen fomentar la inclusión y la asequibilidad como valores comunitarios, apoyar la prevención de ejecuciones hipotecarias y desalojos, así como evaluar el riesgo de desplazamiento.
- **Preservar las viviendas asequibles existentes (9 estrategias):** los ejemplos incluyen extender el plazo de asequibilidad requerido para nuevos desarrollos, así como el derecho u opción de primera oferta/rechazo para el público y los arrendatarios, respectivamente, cuando los desarrollos de viviendas asequibles salen a la venta.
- **Aumentar la accesibilidad (2 estrategias):** las dos estrategias incluyen una política de visitas que aumenta la accesibilidad para las personas con problemas de movilidad, así como el avance de los pasos de acción del Análisis de la Elección de Viviendas Justas de 2020.

La sección de este plan que describe con más detalle las diversas estrategias proporciona el plazo establecido para avanzar en una estrategia en particular, por qué se priorizó la estrategia, quién en el sistema de viviendas resulta afectado por una estrategia, quién liderará la implementación de la estrategia y los próximos pasos clave. En el [Apéndice E](#) se incluye una lista completa de todas las estrategias consideradas para su inclusión en el plan.



Las 26 estrategias están diseñadas para lograr múltiples resultados, según el caso.

Implementación: ¿Hacia dónde nos dirigimos ahora?

El proceso de planificación es solo el comienzo del trabajo para garantizar que todos tengan una vivienda saludable y estable que puedan pagar. La implementación sucede cuando la comunidad, el Concejo Municipal y el personal pasa de pensar en “qué” a “cómo” logramos esta visión. Ninguna comunidad del país ha resuelto la crisis de vivienda. La toma de decisiones adaptable y flexible es fundamental para progresar y adaptarnos a medida que adquirimos nueva información y probamos enfoques. Por lo tanto, la implementación involucra tres elementos:

- Acciones de implementación específicas en 2021: una cumbre comunitaria en la primavera trazará acciones específicas para las estrategias priorizadas, seguidas por el desarrollo de una hoja de ruta de implementación con métricas e indicadores; una explicación de cómo los proyectos garantizarán la rendición de cuentas e integrarán la equidad para todos, comenzando con la raza; así como la aclaración sobre las funciones requeridas para implementar las estrategias priorizadas.
- Ciclo de vida de planificación en curso para este trabajo después de 2021: para garantizar que nosotros, como comunidad, permanezcamos en modo de aprendizaje y prueba, este plan incluye un ciclo de implementación de dos años que comienza con una comprobación de progreso, una reevaluación de las prioridades y, finalmente, una cumbre de diseño con la comunidad y las partes interesadas para mantener el progreso del trabajo de una forma dinámica y adaptable.
- Principios orientadores para la futura priorización y toma de decisiones: si bien la Ciudad y sus socios emplearán el marco de evaluación descrito en la sección de estrategias para la priorización de estrategias individuales, los principios orientadores darán forma a la priorización y dirección generales (consulte el recuadro a la derecha). Estos principios están destinados a aumentar la transparencia y la rendición de cuentas con respecto a la toma de decisiones y se utilizarán en el proceso comunitario, serán revisados por los responsables de la toma de decisiones y formarán la base de las prioridades que se aborden en cada cumbre de diseño bienal.

Principios orientadores:

- *Centrar el trabajo en las personas*
- *Ser ágil y adaptativo*
- *Equilibrar la toma de decisiones rápida con la comunicación y participación inclusivas*
- *Aprovechar los planes y políticas existentes, y su participación*
- *Esperar y etiquetar tensiones, oportunidades y concesiones*
- *Enfocar la inversión directa en los niveles de ingresos más bajos*
- *Comprometerse a la transparencia en la toma de decisiones*
- *Tomar decisiones de impacto, empoderamiento y sistemas (sin facilidad de implementación)*



Introducción

El Plan Estratégico de Viviendas guía las políticas de vivienda, establece una nueva visión de las viviendas en Fort Collins y describe un marco para las inversiones en el sistema de viviendas de la comunidad. Los residentes de Fort Collins, los socios de la comunidad y la Ciudad crearon en conjunto este plan en el transcurso de ocho meses.

¿Por qué actualizar el Plan Estratégico de Viviendas ahora?

La Ciudad ha tenido un plan estratégico de viviendas desde 1999 y usualmente lo actualiza cada cinco años. En 2015, el Concejo Municipal adoptó la versión previa, el [Plan Estratégico de Viviendas Asequibles \(Affordable Housing Strategic Plan, AHSP\)](#), que se trazó como objetivo que el 10 % de las viviendas fuera asequible para el año 2040 y describió cinco estrategias clave:

- aumentar el número de unidades de alquiler asequibles;
- preservar la asequibilidad y las condiciones físicas a largo plazo del stock de viviendas existente;
- aumentar las viviendas y los servicios asociados para las personas con discapacidades;
- dar apoyo a oportunidades de obtener y sostener la propiedad de viviendas asequibles; y
- perfeccionar los incentivos para alentar la construcción de viviendas asequibles y expandir las fuentes y asociaciones de financiamiento.

Las actualizaciones periódicas cada cinco años permiten que la comunidad vuelva a evaluar de forma continua los esfuerzos relacionados con las viviendas, incorporar nuevos datos y tendencias, y ajustar las políticas según sea necesario. En 2019, el Concejo Municipal adoptó las “Estrategias de viviendas asequibles y alcanzables” como una [prioridad](#) y estableció un Comité *Ad Hoc* de Viviendas para guiar el desarrollo de esta actualización del plan.

¿Qué tiene de diferente este plan?

- Utiliza un enfoque de sistemas para abordar todo el espectro de viviendas;
- Centra el plan en la equidad para todos los residentes de Fort Collins;
- Conecta las viviendas y la salud; y
- Refleja algunas de las lecciones aprendidas de la pandemia de la COVID-19.

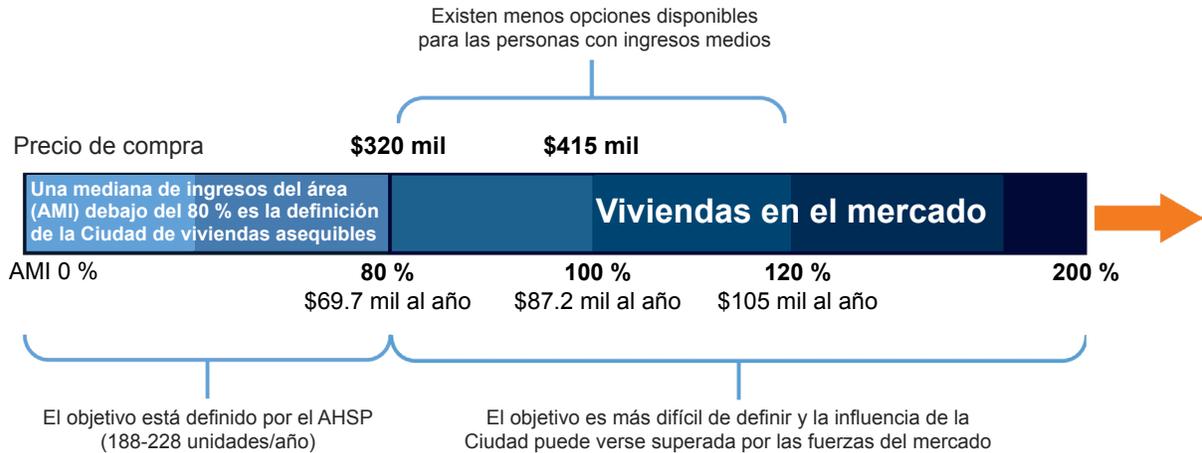
Un enfoque de sistemas

Todos los planes de vivienda previos adoptados por la Ciudad se han enfocado en las *viviendas asequibles*. La Ciudad define la vivienda asequible como cualquier vivienda que sea:

- **asequible** para los grupos familiares con ingresos del 80 % o menos de la mediana de ingresos del área (Area Median Income, AMI) sin gastar más del 30 % de los ingresos para el alquiler o el 38 % de los ingresos para una hipoteca; y
- **con restricciones en la escritura**, que significa que el costo de alquiler o hipoteca siga siendo asequible por al menos 20 años.

Aunque este esquema es útil, sabemos que no aborda las necesidades de muchas personas que luchan para pagar una vivienda en Fort Collins. Las viviendas forman un sistema complejo e interdependiente que requiere un enfoque integral.

En consecuencia, este Plan Estratégico de Viviendas actualizado aborda todo el *espectro de viviendas*. Incluye metas, métricas y políticas que abarcan todo tipo de hogares y niveles de ingresos, no solo aquellos que cumplen con la definición de la Ciudad de vivienda asequible. En el siguiente gráfico se muestra el espectro de viviendas que está cubierto por esta versión del plan de viviendas de la Ciudad:



Centrado en la equidad

El Plan Estratégico de Viviendas se encuentra en consonancia con la meta del [Plan Estratégico de la Ciudad 2020](#) de “promover la equidad para todos, comenzando con la raza”, de manera que la identidad o las identidades de una persona no sean un predictor de los resultados. Comenzar con la equidad incide sobre el proceso de planificación y los resultados previstos del plan:

- **Equidad en el proceso:** asegurar que todos tengan oportunidades significativas de participar y aportar al proceso del Plan Estratégico de Viviendas.
- **Equidad en los resultados:** que todos tengan una vivienda saludable y estable que puedan pagar.

Para comenzar con la equidad en el proceso de planificación, el personal de la Ciudad está cambiando la forma en que escuchamos a la comunidad y aprendemos de ella. Estamos reconociendo la necesidad de que todos puedan expresarse y recibir información en el idioma con el que se sientan más cómodos (*justicia lingüística*²), adaptando el contenido y el formato a cada público particular y trabajando para generar confianza con grupos que históricamente no han sido incluidos en los esfuerzos de planificación de la Ciudad; pero este trabajo no puede terminar allí. Continuaremos aprendiendo, ajustando y avanzando con mayor profundidad en procesos que empoderen a los miembros de la comunidad para trabajar con el gobierno local y crear el futuro.

Adoptar políticas de vivienda que creen equidad en los resultados tiene la misma importancia. Necesitamos ir más allá del método tradicional de costo/beneficio económico para medir los resultados. ¿A quién beneficiará cada política? ¿Quién se verá afectado indirectamente? ¿Se reducirán o perpetuarán los resultados injustos y sesgados?

Este trabajo se enfoca en un resultado universal para toda nuestra comunidad: la visión del Plan de que “todos tengan una vivienda saludable y estable que puedan pagar”, e incluirá estrategias específicas para asegurar que la identidad o las identidades de una persona no sean un predictor de si ella, o nuestra comunidad, alcanza o no esta visión.³ Centrar nuestro trabajo en la equidad es un proceso de crecimiento continuo y conlleva una gran cantidad de cambios y miles de tensiones para equilibrar, a medida que trabajamos para construir un futuro mejor para *todas* las personas de nuestra comunidad.

2 La justicia lingüística es un compromiso con la creación de espacios en los que ninguna lengua domine sobre las demás y con la construcción de una comunicación interlingüística a largo plazo.

3 El concepto de [universalismo dirigido](#), desarrollado por el [Othering and Belonging Institute](#), significa establecer un objetivo único que se aplique a todas las personas. Por lo tanto, “las estrategias desarrolladas para lograr esos objetivos se orientan en función de cómo se sitúan los diferentes grupos dentro de las estructuras, la cultura y a través de las geografías para obtener el objetivo universal”.

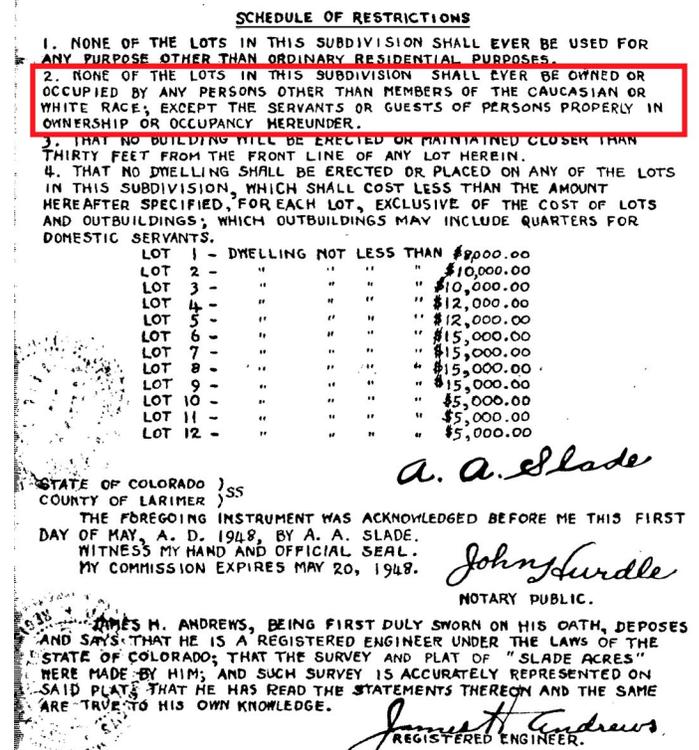
Comprender los efectos del racismo institucional y estructural

El sistema de viviendas de Fort Collins está vinculado de forma inextricable al contexto nacional y estatal, en particular los efectos a largo plazo del *racismo institucional y estructural*.⁴ El Plan Estratégico de Viviendas reconoce y resalta estos efectos, describe las políticas para abordar y reducir las inequidades sistémicas y toma decisiones deliberadas que acercan a Fort Collins a nuestra visión.

A pesar de los progresos en abordar la discriminación explícita, las inequidades raciales a nivel nacional continúan siendo profundas, generalizadas y dominantes en la educación, la justicia penal, el empleo, las viviendas, y la infraestructura y salud públicas. Más específicamente en las viviendas, un volumen importante de evidencia demuestra que el racismo estructural ha limitado de forma injusta la capacidad de las comunidades BIPOC (afroamericanos, indígenas y personas de color) para asegurar viviendas saludables y estables que puedan pagar, tanto históricamente como en la actualidad.

Fort Collins continúa experimentando los efectos a largo plazo del desplazamiento y la marginación de los pueblos indígenas de la región para crear una comunidad que no proporcionó una igualdad de oportunidades ni un tratamiento justo a todos sus miembros. El legado de la segregación vecinal y la discriminación social y económica contra los miembros de las comunidades BIPOC es evidente en las brechas de ingresos generacionales que afectan el acceso en la actualidad a viviendas saludables y estables. La segregación aseguró que los residentes BIPOC en Fort Collins tuvieran más probabilidades de vivir cerca de las zonas industriales de la ciudad y de estar expuestos a toxinas, como el humo de carbón y el hollín de la fábrica de remolacha azucarera; la contaminación constante y los peligros de los trenes; así como el olor y los impactos ambientales del vertedero original de la ciudad de Fort Collins y los depósitos de combustibles cercanos.⁵

Esta segregación y exposición desproporcionada a daños ambientales fue con frecuencia un asunto de discriminación de viviendas generalizada, aunque informal, y también puesta en práctica en algunos casos por cláusulas restrictivas que excluían a residentes BIPOC de vivir en ciertos vecindarios de blancos en Fort Collins (consulte el ejemplo en la imagen anterior). Además, estas cláusulas a menudo incluían precios mínimos de venta para las casas, con lo que se aseguraban de que también estuvieran excluidos los residentes de ingresos más bajos (independientemente de su raza).⁶



4 El racismo institucional se refiere a las políticas, prácticas y programas que, en la mayoría de los casos de manera involuntaria e inconsciente, funcionan para el beneficio de las personas blancas y en detrimento de las personas de color. El racismo estructural es una historia y una realidad actual del racismo institucional en todas las instituciones, combinándose para crear un sistema que afecta de forma negativa a las comunidades de color. (Fuente: fcgov.com/equity)

5 Hang Your Wagon to a Star: Hispanics in Fort Collins 1900 - 2000 (Remolcarse a una estrella: los hispanos de Fort Collins en el periodo 1900 - 2000). Adam Thomas, SWCA Environmental Consultants, consulte las páginas 7-9 en particular para ver ejemplos.

6 Cláusula restrictiva de Slade Acres, 1948 - sur de Mulberry Street, en Sheldon Lake: <https://citydocs.fcgov.com/?cmd=convert&vid=51&docid=7701&dt=S-SUBDIVISION+PLAT>

Estos ejemplos destacan el legado del racismo institucional y estructural en Fort Collins, y también ayudan a explicar el efecto dominó continuo en nuestro sistema de viviendas actual. Los datos de Fort Collins de la Ley de Divulgación de Hipotecas para Viviendas (Home Mortgage Disclosure Act, HMDA), que son datos agregados de todos los prestamistas, se incluyen en el informe del [Análisis de Impedimentos para la Elección de Viviendas Justas de 2020](#) y muestran que a los solicitantes de préstamos hipotecarios hispanos/latinos se les deniegan los préstamos a tasas más altas que a los solicitantes no hispanos en todo el espectro de ingresos. La misma fuente de datos incluye las razones de las denegaciones desglosadas por raza y origen étnico. Por ejemplo, el 38 % de los solicitantes hispanos/latinos cuyos préstamos fueron denegados en 2016 se les denegaron por tener una relación deuda-ingresos (Debt-to-Income, DTI) demasiado alta, mientras que el 24 % de los solicitantes no hispanos a los que se les denegó un préstamo hipotecario ese mismo año se les denegó por su DTI.

Tomando en cuenta la información limitada que tenemos, no podemos concluir que a los solicitantes hispanos/latinos se les haya denegado un préstamo por motivos de raza. Esta conclusión requeriría un análisis mucho más profundo. Si bien a las personas a veces se les puede denegar una solicitud de hipoteca por motivos de raza, estos hallazgos señalan, en cambio, disparidades comunes más generalizadas en los ingresos, la disponibilidad de crédito y la generación de riqueza, que son más dominantes a lo largo de líneas raciales/étnicas. Además, los ingresos en los grupos familiares BIPOC son más bajos que los de los grupos familiares de blancos. La mediana de ingresos de los grupos familiares de afroamericanos e hispanos es aproximadamente \$20,000 menos que en los grupos familiares no hispanos blancos y asiáticos.

Ya sea a través del desplazamiento forzado, las regulaciones del uso de las tierras o los sistemas financieros vinculados a las viviendas y la generación de riqueza, es claro que el acceso a viviendas estables, saludables y asequibles no está distribuido de forma equitativa entre todas las comunidades en Fort Collins. Para obtener más información sobre este y otros efectos del racismo sistémico en el sistema de viviendas, consulte la [Evaluación de las Condiciones Existentes](#).

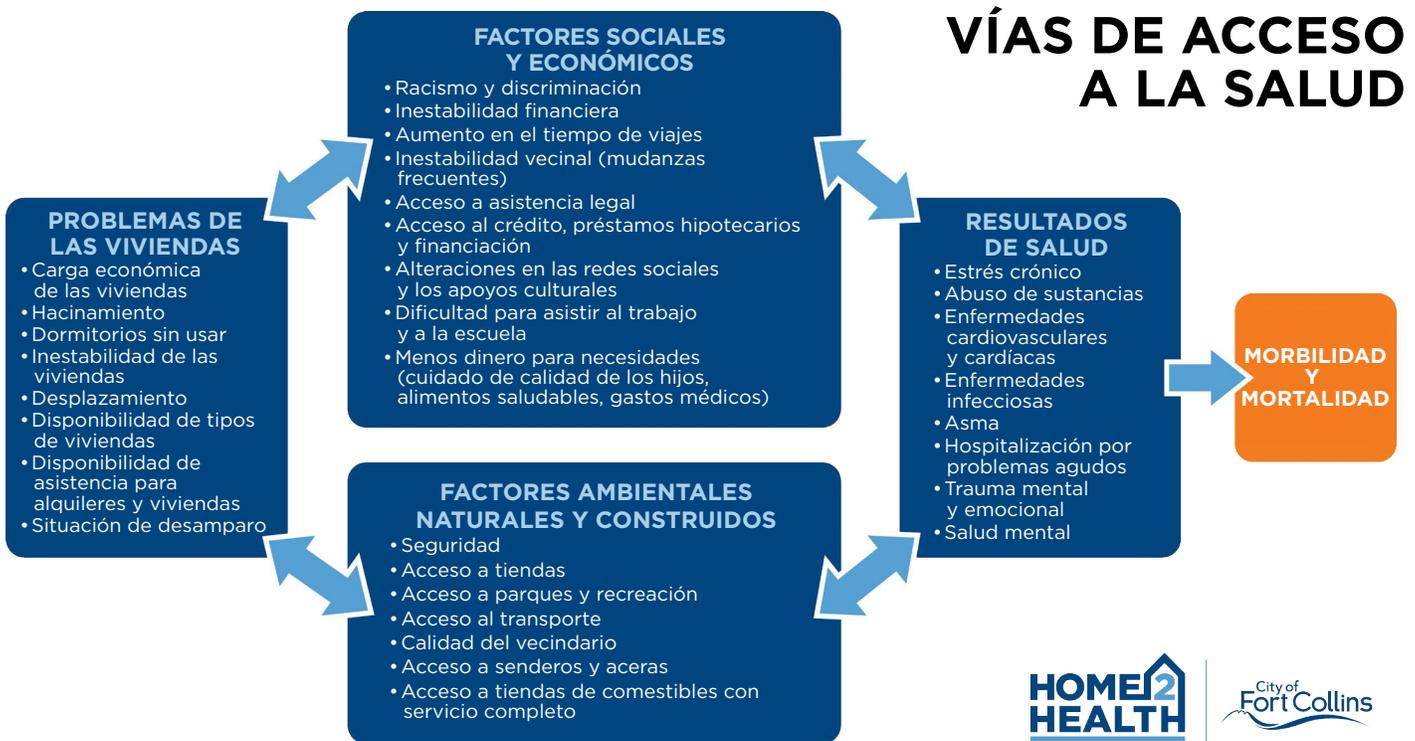
Conectar las viviendas y la salud

Aunque la asequibilidad de las viviendas es un componente esencial de un sistema de viviendas saludable, se deben considerar muchos otros elementos. Fort Collins ha reconocido una conexión entre las viviendas y la salud desde hace mucho tiempo, pero nuestras políticas de vivienda se han enfocado con mayor frecuencia en la asequibilidad. La cita a continuación del Plan Estratégico de Viviendas Asequibles de 2015 de la Ciudad describe cómo la asequibilidad de las viviendas es una de las *vías de salud* que pueden conducir a resultados deficientes en la vida de las personas:

*“En términos económicos, a mayor dinero que deban gastar los grupos familiares en la vivienda, menor dinero tendrán para cubrir otras necesidades. En general, los costos de vivienda tendrán prioridad sobre otros gastos, como la comida, el transporte y la atención médica. Estos factores derivan en un menor bienestar individual y una menor prosperidad comunitaria. El menor bienestar individual trae condiciones de vivienda menos estables, que genera familias y vecindarios menos estables. Desde una perspectiva ambiental, la falta de viviendas asequibles empuja a algunos miembros de la comunidad que trabajan en Fort Collins a irse a otras comunidades donde vivir. Esto crea congestión en el tráfico y un aumento de la contaminación, que daña el medioambiente que tanto celebra la comunidad de Fort Collins. Por lo tanto, para crear una comunidad más saludable, Fort Collins debe dedicarse activamente a políticas que aseguren que las personas de toda condición puedan encontrar un lugar para vivir que sea asequible y de calidad”.*⁷

Además de la asequibilidad de las viviendas, este plan reconoce que las viviendas saludables y estables son sumamente importantes. Si la casa de alguien no es saludable y segura, ya sea debido a su estado físico (p. ej., un mantenimiento deficiente, moho) o debido a la dinámica dentro del hogar (p. ej., violencia doméstica⁸), esa falta de seguridad puede dar lugar a resultados de salud deficientes, que incluyen estrés crónico, infecciones, traumatismos y hospitalizaciones. Asimismo, las viviendas inestables (p. ej., la falta de vivienda, el desplazamiento, la falta de asistencia de emergencia) pueden dar como resultado estrés crónico, empeoramiento de afecciones crónicas e impactos en la salud mental.

Conectar las viviendas y la salud significa reconocer que la asequibilidad de las viviendas constituye solo una parte del problema y que mejorar la asequibilidad de las viviendas es solo una parte de la solución. Las condiciones y costos de las viviendas, la calidad del vecindario, el acceso a las comodidades y servicios, los factores sociales y económicos, los costos de la atención médica y el cuidado infantil, así como las condiciones ambientales pueden tener impactos agravados en la salud de una persona y en el bienestar de la comunidad.^{9,10} Las viviendas saludables, estables y asequibles forman la base de la salud tanto individual como comunitaria. La importancia crítica de esta base se refleja a lo largo de la visión y estrategias del Plan Estratégico de Viviendas.



8 En promedio, más del 33 % de las mujeres y el 25 % de los hombres experimentan violencia doméstica durante su vida. <https://www.thehotline.org/stakeholders/domestic-violence-statistics/>

9 [Housing and Health: An Overview of the Literature \(Viviendas y salud: Una descripción general de la bibliografía\)](#). Lauren Taylor, 2018.

10 Health Impact Assessment Summary (Resumen de la evaluación del impacto sobre la salud). Departamento de Salud y Ambiente del Condado de Larimer, Grupo del Ambiente Construido, 2020.

Home2Health



El proyecto Home2Health comenzó después de la adopción en 2019 del Plan de la Ciudad. Home2Health es un proyecto colaborativo de dos años, dirigido por la Ciudad y los socios de la comunidad, como Family Leadership Training Institute (Instituto para la Capacitación en el Liderazgo Familiar) en la Extensión de la CSU, Center for Public Deliberation (Centro para la Deliberación Pública) en la CSU, The Family Center/La Familia, The Partnership for Age-Friendly Communities (Asociación para Comunidades Amigables con las Personas Mayores) y Larimer County Department of Health and Environment (Departamento de Salud y Ambiente del Condado de Larimer). El propósito de este proyecto es aumentar la capacidad de nuestra comunidad para trabajar juntos en llevar a cabo actualizaciones a políticas, códigos y regulaciones que puedan mejorar la asequibilidad de las viviendas y la equidad en la salud.

Después de un año de conversaciones en la comunidad, narraciones y la identificación de problemas importantes con las viviendas, Home2Health comenzó a trabajar para llevar las voces y las prioridades de la comunidad al desarrollo del Plan Estratégico de Viviendas. Cientos de residentes participaron en este proceso, y este plan tuvo como centro las voces de los miembros de la comunidad en todo el proceso.

Refleja las lecciones aprendidas de la pandemia de la COVID-19

Este Plan Estratégico de Viviendas se desarrolló en medio de la pandemia mundial de la COVID-19, y la resultante crisis de salud y economía y las restricciones de salud pública han expuesto y aumentado aún más las inequidades preexistentes en materia de vivienda, empleo y salud. Ahora, más que nunca, las necesidades de vivienda en nuestra comunidad son críticas y urgentes. El desarrollo de este Plan Estratégico de Viviendas fue una prioridad antes de la pandemia y se ha vuelto todavía más importante para adoptar y aplicar, en un momento en el que enfrentamos una emergencia de salud pública que está afectando de forma desproporcionada a los grupos familiares BIPOC y de ingresos bajos.

Planes y esfuerzos previos

Este plan de viviendas incorpora las conversaciones y estrategias principales que se identificaron en esfuerzos previos, como el Plan de la Ciudad, la Encuesta de la Comunidad anual, la iniciativa Nuestro Futuro Climático, el Análisis de Impedimentos para la Elección de Viviendas Justas, el Análisis de las Brechas de la Sostenibilidad Social y las conversaciones dirigidas por el Distrito de Salud del Norte del Condado de Larimer, entre otros. Los miembros de la comunidad señalaron de manera constante la importancia que tiene la vivienda para un [medioambiente saludable](#), una [comunidad equitativa](#) y la [salud física y mental](#) de las personas.

Este plan se alinea con [Nuestro Futuro Climático](#), las actualizaciones combinadas del Plan de Acción Climática, el Plan Camino a Cero Residuos y la Política de Energía, que se desarrolló al mismo tiempo que el Plan Estratégico de Viviendas. Entre las estrategias comunes en ambos planes se encuentran el tratamiento de la ocupación, las actualizaciones del Código de Uso de Tierras, la mejora de la salud en nuestro sistema de vivienda y mucho más.

Del diálogo a la política: El proceso de planificación

Las conversaciones, narraciones y asociaciones facilitadas a través de Home2Health, la dirección de la comunidad desde otros esfuerzos de planificación, como el Plan de la Ciudad, y la base sólida creada por el Plan Estratégico de Viviendas Asequibles previo permitieron que fuera posible este Plan Estratégico de Viviendas.



*Nota: En el gráfico del cronograma, el símbolo * en cada uno de los pasos indica las oportunidades de compromiso de la comunidad.*

Los pasos del proceso de planificación incluyeron los siguientes:

- **Paso 1: Visión.** Una visión describe a qué aspiramos en el futuro. La visión de este plan de que “todos tengan una vivienda saludable y estable que puedan pagar” se compromete a asegurarse de que todos los miembros de la comunidad se beneficien de nuestros esfuerzos relacionados con la vivienda y se expanda el enfoque de nuestro trabajo, desde la asequibilidad hasta incluir también la salud y la estabilidad.
- **Paso 2: Nuestros desafíos más grandes.** El sistema de viviendas es complejo y tiene muchas influencias diferentes. Este paso identificó los desafíos más grandes para lograr la visión en Fort Collins.
- **Paso 3: Compromiso de la comunidad.** En un período de dos meses, los socios de H2H y el personal les pidieron participar aproximadamente a 450 miembros de la comunidad para reflexionar acerca de si la visión y los desafíos más grandes coincidían con su experiencia y sobre lo que quisieran que tuviera cambios para lograr la visión.
- **Paso 4: Identificar estrategias y crear una herramienta para evaluarlas.** Las estrategias se identificaron según lo que la comunidad destacó como importante, la investigación de ciudades similares y el trabajo con el equipo de asesores del proyecto, Root Policy Research. A la fecha, se han identificado más de 50 estrategias.
- **Paso 5: Evaluar las estrategias identificadas.** Las estrategias se evalúan con 17 criterios, los cuales buscan determinar la eficacia con la que la estrategia avanza en la visión, si se centra en la equidad, si es viable, el tipo de efecto que tendrá y los recursos que se necesitan.
- **Paso 6: Priorizar las estrategias.** Cuando se evaluaron todas las estrategias individualmente, el personal desarrolló un conjunto inicial de prioridades para que las considerara la comunidad. Los miembros de la comunidad y el Concejo Municipal priorizaron las soluciones para su inclusión final en el plan.
- **Paso 7: Considerar la adopción del plan.** En febrero de 2021, el Concejo revisó los comentarios de la comunidad y el borrador del plan, y considerará la adopción del Plan Estratégico de Viviendas.
- **Paso 8: Implementación.** La comunidad, el Concejo y el personal de la Ciudad harán la transición de pensar en “qué” a pensar en “cómo” lograremos esta visión en la fase de implementación. La comunidad y la Ciudad revisarán el trabajo y determinarán qué está funcionando y qué no con carácter bienal, o cada dos años.

Cómo usar este plan

El Plan Estratégico de Viviendas es uno de muchos planes estratégicos o “funcionales” que ayudan a la Ciudad a establecer metas específicas y progresar hacia la visión de nuestra comunidad que se encuentra descrita en el amplio [Plan de la Ciudad](#).

Si el Plan de la Ciudad identifica el “qué” para el futuro de Fort Collins, el Plan Estratégico de Viviendas describe un conjunto de acciones específicas en el sistema de viviendas y guía el futuro financiamiento público por medio del proceso de [Presupuesto para la Obtención de Resultados \(Budgeting for Outcomes, BFO\)](#) de la Ciudad, así como el Proceso Competitivo anual de la Ciudad para el financiamiento de viviendas. Consulte fcgov.com/socialsustainability/competitive-process para obtener más detalles.

Todos tienen un papel que desempeñar en este plan. Para llegar a un futuro en el que todos tengan una vivienda saludable y estable que puedan pagar, todos necesitamos trabajar en conjunto para hacer cambios en el sistema de viviendas.

Esperamos que ustedes, sus vecinos y sus familias formen parte del plan. También esperamos que usen este plan para ganar velocidad y fuerza y generar una rendición de cuentas. Finalmente, los invitamos a que participen. Si tienen ideas o proyectos para proponer, comuníquense por fcgov.com/housing!

Las secciones restantes de este plan describen nuestras necesidades de viviendas, estrategias y medidas de rendición de cuentas en las siguientes áreas temáticas:

- **Visión:** en esta sección, se articula la visión, se define cada uno de los términos que se utilizan, la forma en que los miembros de la comunidad compartieron lo que les afecta en la actualidad y, además, describe una imagen de cómo sería en el futuro.
- **Desafíos más grandes y cuestiones pendientes:** el sistema de viviendas es complejo y está influenciado por muchos factores diferentes. En esta sección se incluyen los siete desafíos más grandes que afectan nuestra capacidad para lograr la visión.
- **Estrategias y prioridades:** en esta sección se ilustran las estrategias primarias que utilizaremos para superar los desafíos más grandes y avanzar hacia la visión. Las estrategias reflejan ideas de la comunidad, investigan sobre las formas en que las ciudades similares están abordando necesidades parecidas de viviendas y trabajan con la firma de asesoría del proyecto, Root Policy Research.
- **Principios orientadores y métricas para guiar la implementación:** a medida que se aplican las estrategias y evolucionan la comunidad, la región y el sistema de viviendas, se necesitarán estrategias nuevas y actualizadas para avanzar hacia la visión. En esta sección se describirán los principios orientadores para el avance de estrategias en el futuro y se incluye un conjunto de métricas para evaluar el éxito del plan.



LO QUE ESCUCHAMOS **DE LA COMUNIDAD**

“Todo está conectado. Las viviendas inasequibles se filtran a todos los demás aspectos de la comunidad y debilitan a la comunidad en su conjunto”.

“La calidad de vida de las personas resulta gravemente afectada cuando tienen que hacer concesiones y tomar decisiones difíciles (como tener que dedicarse a varios trabajos) para que, con suerte, puedan salir adelante. Esto es especialmente difícil para las familias con hijos. Alguien tiene que soportar mucho peso si siente que no puede proporcionar un espacio seguro y de calidad para sus seres queridos”.

“Considero que la perspectiva de ser propietario de una vivienda es cada vez menos realista y está fuera del alcance de mis ingresos en esta comunidad. Si bien la propiedad de la vivienda no es un factor decisivo, la falta de opciones de alquiler flexibles (es decir, acceso al patio y al espacio del jardín) significa que, según mi definición, una economía doméstica de calidad parece estar fuera de mi alcance. En el caso de la comunidad, creo que vamos a ver que la calidad de vida de todos los residentes disminuye. Las personas de clase trabajadora y de clase media tendrán que mudarse a una comunidad dormitorio y viajar hacia acá regularmente para trabajar/satisfacer sus necesidades, o sacrificar otros gastos para poder pagar una vivienda. Si bien afirmamos una alta calidad de vida según la mayoría de las medidas, pronostico que comenzaremos a ver disminuciones en la salud física y mental, así como disminuciones en los ingresos disponibles (es decir, gastos en eventos, restaurantes, etc.) que socavarán esa calidad de vida”.

“Con base en la experiencia personal, tener un ambiente hogareño estable desempeña un papel importante en su salud física y mental. Cuando uno no puede comer adecuadamente porque no tiene dónde cocinar y está comiendo fuera y comiendo cosas que no puede recalentar, es difícil mantenerse aseado, dormir bien y suministrar a su cuerpo las cosas que necesita, e incluso es difícil obtener la cantidad adecuada de agua. Para los jóvenes, cuando no hay nada estable en sus vidas, van a correr con cualquier oportunidad que se les presente. Un entorno hogareño estable constituye la base”.

“Las personas terminan teniendo que hacer muchas concesiones. Cuando tienen que elegir entre el pago del alquiler y la atención médica, a menudo eligen el alquiler”.

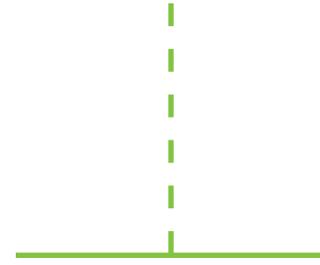
“Como grupo, realmente estábamos hablando de la diferencia entre equidad e igualdad y cómo la igualdad no es el problema, que la equidad es el problema. Estábamos pensando que las personas de color y las personas de ingresos más bajos necesitan recibir aún más apoyo para poder ganarse la vida para sí mismas y sus familias. Este cambio podría iniciarse con cualquier persona grande o pequeña porque incluso las cosas pequeñas marcan la diferencia”.

“Las personas que conozco no pueden vivir cerca de donde trabajan. Para mí, esto empeora el tráfico y empeora nuestro impacto en el clima y la calidad del aire”.

“Me sentí a un paso de no tener techo cuando me despidieron de mi trabajo permanente de tiempo completo y tuve que tomar 2 trabajos de medio tiempo durante la recesión de nuestra economía. Estaba luchando financieramente. Pude mantener mi casa, pero no lo dé por sentado”.

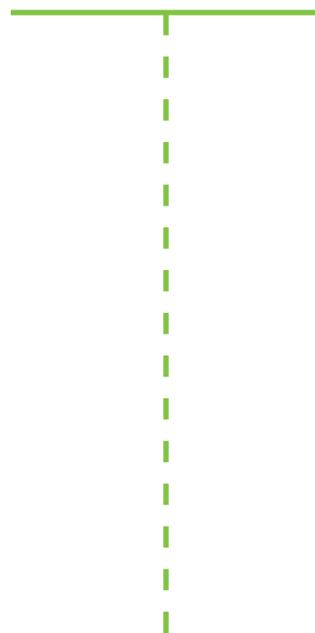
“Tenemos que abordar más que solo las viviendas: ¿qué es la infraestructura de transporte? ¿Qué es la infraestructura de servicios públicos? Avanzar hacia la visión, especialmente al nivel de vecindario, requerirá examinar todo el sistema”.

Visión y objetivos de vivienda



VISIÓN:

**QUE TODOS
TENGAN VIVIENDAS
SALUDABLES Y
ESTABLES QUE
PUEDAN PAGAR**



Definir la visión

Todos reconocen que la totalidad de los miembros de la comunidad necesitan viviendas y están afectados por la que tienen o no tienen. Al incluir a toda la comunidad en la visión, podemos evaluar quién no tiene una vivienda saludable, estable o asequible hoy en día, y diseñar estrategias para asegurar que la identidad o las identidades de una persona no sean un predictor de si ella, o nuestra comunidad, logra o no esta visión. (Como ejemplo, consulte el recuadro sobre las tasas variantes de propiedad de la vivienda en Fort Collins).

Las tasas de propiedad de la vivienda en Fort Collins varían según la raza
(Fuente: Indicadores de equidad):

- 55 de 100 grupos familiares de blancos
- 42 de 100 grupos familiares de hispanos/latinos
- 52 de 100 grupos familiares de asiáticos
- 20 de 100 grupos familiares de afroamericanos
- 47 de 100 grupos familiares de nativos americanos

Saludables



1 de cada 4

grupos familiares informa que tiene un familiar con un problema respiratorio

El concepto de vivienda saludable aborda el bienestar físico y mental dentro y fuera del hogar. Dentro del hogar, esto significa un aire de alta calidad en interiores, temperaturas agradables en cada estación, seguridad física y emocional, así como ausencia de moho, pestes o patógenos nocivos. Los miembros de la comunidad definieron la salud fuera del hogar como sentirse seguros en sus casas y en el vecindario y la posibilidad de caminar, andar en bicicleta o trasladarse para acceder a los servicios que se necesitan.

Estables



46.9 %

de las unidades de vivienda están ocupadas por inquilinos

La **vivienda estable** se refiere a cuando una casa se convierte en un hogar. Para los miembros de la comunidad, un lugar seguro donde vivir es un requisito fundamental para la calidad de vida y el bienestar. La estabilidad de las viviendas es central para el enfoque de buenas prácticas de “La vivienda primero” para prevenir la situación de desamparo, que reconoce que la vivienda es la plataforma más importante para alcanzar todos los demás objetivos de la vida. Esta parte de la visión también reconoce que las personas pueden necesitar una variedad de servicios de apoyo para mantenerse en sus hogares.

Asequibles



60.6 %

de los grupos familiares que alquilan tienen carga económica

El concepto de **vivienda asequible** reconoce que muchas personas en Fort Collins tienen dificultades financieras relacionadas con los costos de vivienda, y que la variedad y cantidad de opciones de viviendas pueden apoyar una mejor elección y asequibilidad. En la actualidad, 3 de cada 5 inquilinos y 1 de cada 5 propietarios de viviendas tienen carga económica, lo que significa que el grupo familiar gasta más del 30 % de sus ingresos en la vivienda.

(Crédito de las imágenes: Shelby Sommer)

Cumplir con la visión hoy y en el futuro

¿Qué compartieron los miembros de la comunidad sobre la situación actual de sus viviendas? ¿Son saludables, estables o asequibles? ¿Qué resultados clave logrará este plan y cómo puede evolucionar Fort Collins en el futuro a medida que trabajamos para alcanzar la visión?

Visión

Hoy

Mañana

Lo que escuchamos de la comunidad sobre sus experiencias actuales con las viviendas

Lo que la visión apunta lograr en el futuro

Todos

“Necesitamos más personas de color y personas que provengan de estos orígenes que manejen y proporcionen su visión sobre estos temas. Necesitamos más personas que se preocupen y defiendan a estas poblaciones vulnerables. Los líderes/funcionarios de la ciudad deberían manejar esto con la visión de las personas de color”.

“Necesitamos que más ciudadanos de clase baja a media hagan escuchar sus voces y ayuden a tomar las grandes decisiones”.

La identidad o las identidades de una persona no serán un predictor de si ella, o nuestra comunidad, logra o no esta visión

Alineación con los resultados

clave: Mejora la equidad de viviendas

Viviendas saludables

“El alquiler de mi apartamento sube cada año y las condiciones de vida no coinciden con el precio. Tengo muchos problemas de mantenimiento, el apartamento es antiguo y no está bien mantenido...”.

“Hace que los lugares que son más asequibles ya no sean seguros por las condiciones de vida y las tasas de delitos, entre otras cosas. Son aspectos importantes para tener en cuenta cuando tienes hijos. Te quedas sin dinero para vivir en un lugar seguro o te das un margen de dinero, ¿pero arriesgas tu seguridad? Algunas de las áreas más asequibles tampoco tienen buenas escuelas, y eso me preocupa mucho con respecto a mis hijos”.

Se contaría con herramientas y servicios de apoyo para asegurar que los inquilinos tengan lugares saludables y seguros para vivir.

Fuera del hogar, los vecindarios de la Ciudad proporcionarían espacios seguros donde caminar para todas las edades y etapas de la vida.

Alineación con los resultados clave:

Aumenta la accesibilidad; mejora la equidad de viviendas

Viviendas estables

“Nos afecta la gran incertidumbre de no poder pagar el costo de vida en esta Ciudad a largo plazo, lo que afectaría todos los aspectos de nuestras vidas... incluso la salud mental para enfrentar este tipo de incertidumbre. El derecho a un techo es una necesidad básica y se necesitan soluciones que comiencen a apoyar a los residentes de ingresos bajos para que tengan viviendas estables a largo plazo lo antes posible”.

“Tienes que vivir con lo justo. A veces, no sabes de dónde saldrá la próxima comida”.

Los miembros de la comunidad podrían escoger dónde quieren vivir y por cuánto tiempo, lo que haría la inestabilidad de las viviendas un asunto del pasado.

Las políticas y soluciones se enfocan en todas las áreas de resultados, que van de la vivienda a la salud.

Las personas tendrán acceso a servicios de apoyo y asistencia de emergencia cuando los necesiten.

Alineación con los resultados clave:

Aumenta la estabilidad y las protecciones para los inquilinos

Viviendas asequibles

“Cuando no tienes una vivienda asequible, se produce mucho estrés en la persona. ¿Tengo suficiente dinero para el alquiler, la comida, los medicamentos, el combustible? Te mantienes haciendo concesiones. [Si] pago el alquiler, no compro comida o no tengo los medicamentos”.

“Creo que es importante que los trabajadores puedan pagar el costo de vida en la ciudad en la que trabajan, o cerca de ella, especialmente maestros y trabajadores de primera línea”.

Los costos de vivienda y el costo de vida están en consonancia con los ingresos individuales, lo que significa que las decisiones como estas son muy poco frecuentes y no son recurrentes.

Hay una oferta suficiente de viviendas que coincide con los ingresos y las necesidades de los miembros de la comunidad.

Concordancia con los resultados

clave: Aumenta la oferta y la asequibilidad de las viviendas; aumenta la diversidad y la elección de viviendas; conserva las viviendas asequibles existentes

Objetivo de asequibilidad



OBJETIVO (ESTABLECIDO EN 2015):

FORT COLLINS PRETENDE QUE EL 10 % DE SU STOCK DE VIVIENDAS TENGA RESTRICCIÓN DE ESCRITURA Y SEA ASEQUIBLE [PARA GRUPOS FAMILIARES QUE GENEREN MENOS DEL 80 % DE LA AMI] PARA 2040.

¿Cómo lo estamos haciendo hasta ahora? ¿Estamos cumpliendo nuestro objetivo?

En 2015, las viviendas asequibles constituían el 5 % del stock de viviendas de la Ciudad. En los últimos cinco años, desde que el Concejo adoptó el plan de 2015, la Ciudad y sus socios sumaron 373 casas asequibles nuevas, con 240 en construcción. Sin embargo, el número total de unidades de vivienda también ha aumentado de manera proporcional a 70,692, lo que significa que las unidades asequibles todavía constituyen solo el 5 % del stock general de viviendas. En general, Fort Collins tiene 3,534 unidades asequibles en su inventario de viviendas asequibles, lo que se queda corto en 708 unidades de donde deberíamos estar ahora. Para retomar el rumbo y lograr nuestro objetivo del 10 % para 2040, necesitamos aumentar la cantidad de viviendas asequibles en 282 unidades cada año a partir de 2020. Cada año, la comunidad no puede alcanzar su meta anual de viviendas asequibles, lo que requiere que las generaciones actuales y futuras compensen la diferencia.

La Ciudad necesita construir 282 unidades asequibles al año entre 2020 y 2040 para lograr su actual objetivo de asequibilidad.

Perfeccionar el objetivo

La Ciudad tiene algunas herramientas para promover viviendas asequibles, pero la cantidad actual de financiamiento e incentivos para estas no es suficiente para alcanzar nuestros objetivos. Además, el objetivo, según se define actualmente, refleja un enfoque amplio de la asequibilidad y no aborda las necesidades específicas por punto de precio o tenencia (el alquiler con relación a las unidades de vivienda ocupadas por el propietario).

Los matices en las necesidades de vivienda, así como la importancia de adaptar nuevas herramientas y estrategias para lograr el objetivo de asequibilidad de la ciudad, sugieren que la Ciudad debería considerar definir subobjetivos. Estos subobjetivos podrían establecer metas más específicas y ayudarnos a supervisar con mayor precisión el progreso hacia el objetivo general del 10 % de asequibilidad para 2040. Esta recomendación se incluye como una de las estrategias priorizadas del plan (consulte la página 26).

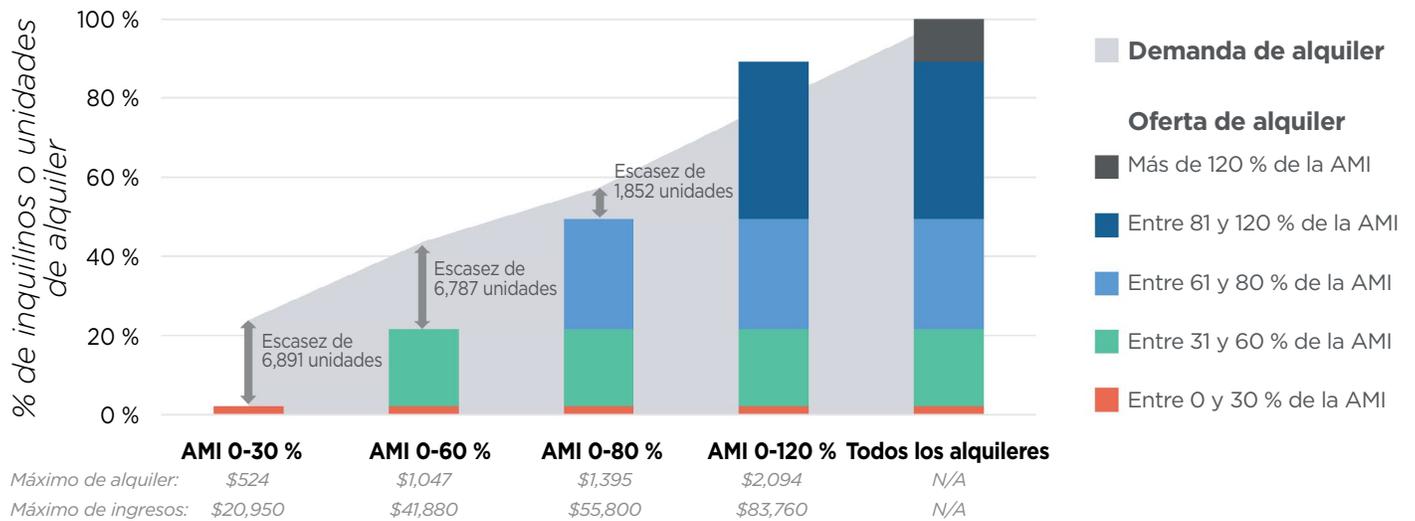
El primer paso para perfeccionar nuestros objetivos es definir mejor nuestras necesidades de viviendas. Las siguientes cifras comparan la oferta y la demanda de las viviendas de alquiler y de propiedad en diferentes niveles de ingresos (como un porcentaje de la AMI). Las cifras ilustran que las necesidades de alquiler se concentran por debajo del 60 % de la AMI, mientras que las necesidades de propiedad se concentran por debajo del 120 % de la AMI, lo que demuestra la necesidad de perfeccionar los objetivos y calibrar la estrategia. La escasez de viviendas de alquiler o de propiedad en cualquier nivel de asequibilidad determinado significa que los grupos familiares en ese rango de ingresos deben alquilar (o comprar) gastando más del 30 % de sus ingresos para encontrar una vivienda.

Nota: Las cifras muestran la oferta y la demanda acumuladas, lo que significa que cada barra se basa en (e incluye) la categoría de asequibilidad anterior (p. ej., la barra del 0 al 60 % incluye el inventario de la barra del 0 al 30 % también). Consulte el [Apéndice B](#) para obtener datos y una explicación más detallada de la cifra de asequibilidad del alquiler.

Asequibilidad de alquiler, Fort Collins, 2019

Nota: Los límites de ingresos suponen un grupo familiar de 2 personas y permiten el 30 % de los ingresos mensuales para los costos de vivienda.

Fuente: Encuesta de la Comunidad Estadounidense (American Community Survey, ACS) de 2019, Límites de Ingresos de 2019 del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development, HUD) y Root Policy Research.

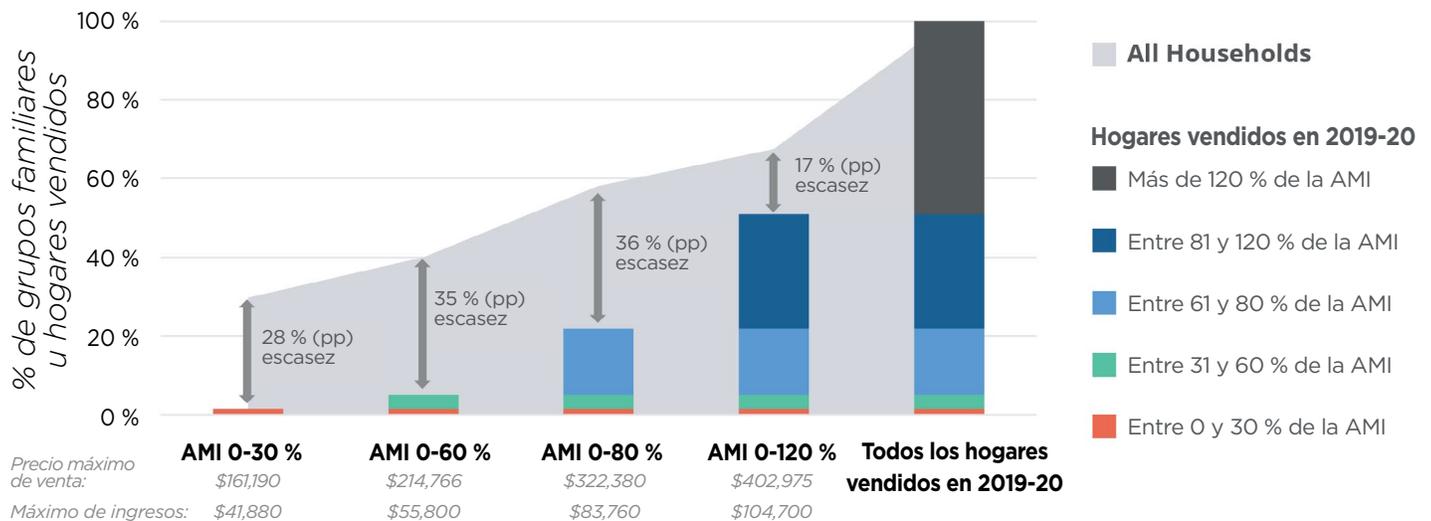


Oferta y demanda acumuladas por nivel de ingresos y asequibilidad

Asequibilidad de propiedad, Fort Collins, 2019

Nota: La escasez se muestra en puntos porcentuales (% pp). Los límites de ingresos suponen un grupo familiar de 2 personas y permiten el 30 % de los ingresos mensuales para los costos de vivienda, incluyendo una hipoteca fija a 30 años con una tasa de interés del 4 % y un pago inicial del 5 %.

Fuente: ACS de 2019, Base de datos de ventas de asesores del condado de Larimer de 2020, Límites de Ingresos del HUD de 2019 y Root Policy Research.



Oferta y demanda acumuladas por nivel de ingresos y asequibilidad

LO QUE ESCUCHAMOS DE LA COMUNIDAD

“Un elemento que quisiera destacar es la necesidad de viviendas asequibles ‘en venta’. Housing Catalyst está haciendo una labor excelente trabajando en el mercado de alquiler para familias de ingresos más bajos, pero a excepción de Habitat for Humanity, no conozco a nadie en el ámbito de la venta para ingresos más bajos e incluso para las familias que ganan del 80 % al 120 % de la AMI”.

“Hay más tráfico de pasajeros a medida que las personas se mudan de Fort Collins en busca de viviendas que puedan pagar. Aquellos que ganan del 80 % al 120 % de la AMI, es decir, maestros, bomberos, oficiales de policía y similares, no pueden pagar el costo de vivir aquí. Tengo 2 hijos adultos que se encuentran en esa situación, por lo que me afecta tanto a nivel individual como a la comunidad en general”.

“Hay personas de todas partes con todo tipo de familias diferentes que intentan vivir aquí, y una política no se ajusta a todas ellas”.

“Las palancas pequeñas NO nos llevarán a donde necesitamos ir. Necesitamos tomar GRANDES riesgos para cambiar realmente el sistema de una forma que, de hecho, ayude a las personas. Este no es el momento para cambios graduales”.

“Una mujer se mudó aquí hace 15 años con una discapacidad (está en silla de ruedas), con 2 niños en 3.º y 5.º grado e ingresos de \$189 al mes. Gracias a N2N [Neighbor 2 Neighbor] pudo criarlos en una casa estable. Ambos se graduaron con honores. Si no fuera por N2N, habría perdido a sus hijos”.

“A medida que avancemos, todas las viviendas deben cumplir con todo el espectro de viviendas para llegar a nuestro número de acumulación final para atender las necesidades de las próximas 70,000 personas. Todo lo que se construya en el futuro debe construirse en exceso para los rangos de ingresos más bajos con el fin de ajustar el stock actual y así lograr algún tipo de equilibrio por acumulación”.

“Las personas tienen que trabajar en varios empleos para poder pagar sus gastos de subsistencia. Pierdo excelentes empleados todo el tiempo porque tienen que irse debido a múltiples razones, incluida no poder pagar el cuidado de los niños. A veces, perdemos excelentes empleados porque encuentran trabajos mejor pagados, y siempre son despedidas felices porque deseamos que todos tengan éxito”.

“Es difícil elegir entre alquilar o comprar porque las casas más nuevas se alquilan, pero el alquiler es tan caro como una hipoteca. Si decide comprar una casa antigua, sigue siendo increíblemente caro y debe tener en cuenta los costos de reparación y remodelación. Otro desafío es que incluso las familias deben tener compañeros de habitación para poder pagar la vivienda”.

Desafíos más grandes y cuestiones pendientes

El personal de la Ciudad comenzó a desarrollar el Plan Estratégico de Viviendas analizando datos demográficos, de empleo y de vivienda de Fort Collins. Este análisis se convirtió en la [Evaluación de las Condiciones Existentes](#) (consulte el Apéndice C para obtener el documento completo y las fuentes de datos), que proporciona una descripción general de lo que sabemos sobre el estado actual de las viviendas en Fort Collins y los muchos factores que influyen en nuestro sistema de viviendas. Algunos de los temas incluyen:

- Índice demográfico
- Antecedentes y contexto de equidad e inclusión
- Empleos e indicadores económicos
- Precio de alquileres y venta de viviendas
- Políticas de vivienda

Solamente a partir de estos datos y análisis iniciales, el personal creó una lista preliminar de desafíos más grandes y cuestiones pendientes para la actualización del plan. Durante el proceso de participación pública, el personal compartió la lista con los participantes y les pidió que compararan los desafíos y las cuestiones con la experiencia que vivieron. ¿La lista reflejó las experiencias que vivieron en la búsqueda de vivienda en Fort Collins? ¿Qué era lo que faltaba? ¿Cómo podrían ajustarse estos desafíos y cuestiones pendientes para reflejar mejor la realidad de buscar un lugar para vivir en Fort Collins? ¿Qué se necesita cambiar para abordar estos desafíos? Este proceso derivó en la lista terminada de desafíos más grandes y cuestiones pendientes en el Plan Estratégico de Viviendas.

Desafíos más grandes¹¹

La subida de precios afectó a todas las personas, y de forma desproporcionada a los grupos familiares BIPOC [afroamericanos, indígenas y personas de color] y de ingresos bajos.

Los grupos familiares de hispanos/latinos, afroamericanos y nativos americanos constituyen una parte desproporcionada de los grupos familiares de ingresos bajos en Fort Collins. Si bien los salarios de muchos empleos de ingresos bajos han aumentado más rápido que el salario promedio, aún no llegan a equiparar los aumentos en los precios de las viviendas. Desde 2010, los alquileres en Fort Collins han aumentado un 68 %, la mediana del precio de venta de casas unifamiliares individuales ha aumentado un 124 % y la mediana del precio de venta de casas adosadas y condominios ha aumentado un 164 %. Durante el mismo período, los salarios aumentaron solo un 25 %. Con una brecha cada vez más amplia entre los precios de las viviendas y los salarios, y sin una revisión adicional de las posibles causas y explicaciones de esa brecha, los grupos familiares BIPOC podrían resultar aún más marginados por el sistema de viviendas y sufrir los efectos continuos de una brecha que probablemente se deba, al menos en parte, a los efectos del racismo institucionalizado y sistémico. Estos efectos se describen más detalladamente en la sección de Equidad e inclusión de la [Evaluación de las Condiciones Existentes](#)

Los datos indican claramente que las comunidades BIPOC cuentan con ingresos bajos de forma desproporcionada, tienen un patrimonio neto más bajo y son menos propensas a ser propietarias de una vivienda. Aunque el racismo estructural es evidente en todo el territorio de los Estados Unidos y de forma local, se necesita más trabajo para establecer la causa exacta de estos resultados dispares aquí en Fort Collins.

¹¹ La [Evaluación de las Condiciones Existentes](#) proporciona una lista de fuentes y citas para todos los datos en esta sección del Plan.

No hay suficientes lugares asequibles disponibles para que las personas alquilen o compren, o lo que está disponible y es asequible no es el tipo de vivienda que las personas necesitan.

El inventario de casas a la venta y alquileres asequibles ha disminuido desde hace bastantes años. En 2012, el 50 % del stock de viviendas en alquiler costaba menos de \$1,000 por mes para alquilar. En 2018, solo el 20 % del stock de viviendas en alquiler costaba menos de \$1,000 por mes. Como resultado, el 60 % de los inquilinos en Fort Collins tienen “carga económica”. Los grupos familiares con carga económica gastan más del 30 % de sus ingresos en vivienda, lo que significa que tienen menos dinero para los ahorros, comprar alimentos, recibir atención médica y cubrir otras necesidades esenciales. De modo similar, desde 2010, la mediana del precio de las viviendas para la compra aumentó desde alrededor de \$200,000 hasta \$448,250 para una casa unifamiliar individual y desde alrededor de \$120,000 hasta \$316,885 para una casa adosada o un condominio. (Junta de Agentes Inmobiliarios de Fort Collins, Informe de diciembre de 2020). Esto ha generado un aumento del porcentaje de inquilinos. En la actualidad, Fort Collins está dividida casi de manera igual entre inquilinos y propietarios de viviendas.

Los participantes de los talleres de compromiso de la comunidad en Home2Health indicaron que tienen que tomar decisiones difíciles para satisfacer sus necesidades de vivienda. Muchos miembros de la comunidad subarriendan partes de sus casas, viven con compañeros de habitación o tienen varios empleos para poder pagar la vivienda. Los residentes de edad avanzada y los residentes con discapacidades también tienen dificultades para encontrar viviendas que sean accesibles para sus necesidades físicas. Esto constituye una incompatibilidad entre las viviendas que las personas necesitan y las que se encuentran disponibles en Fort Collins. Los miembros de la comunidad que tienen que estar en viviendas que son muy costosas o que no satisfacen sus necesidades físicas toman decisiones difíciles que les producen inestabilidad y estrés adicional en sus vidas.

“Solía vivir en Fort Collins en los años 80 y 90. Nos alcanzaba con un ingreso y podíamos tener una familia. Ahora, divorciado, tuve que irme de Fort Collins y mudarme a Wellington, donde tengo que alquilar un cuarto. Por el aumento de los precios de las viviendas, muchas personas se vieron obligadas a irse a Wellington para encontrar viviendas asequibles. Si buscan hoy en día en Wellington, verán que las viviendas tampoco son asequibles allí. Las casas cuestan más de \$300,000”.

La Ciudad tiene algunas herramientas para promover viviendas asequibles, pero la cantidad actual de financiamiento e incentivos para estas no es suficiente para alcanzar nuestros objetivos

A pesar de que la Ciudad tiene incentivos para viviendas asequibles y otorga entre \$1.5 millones y \$3 millones en financiamiento para subvenciones directas cada año, con estos recursos no se pueden alcanzar los objetivos de viviendas asequibles de la Ciudad. La Ciudad necesitaría 708 unidades asequibles adicionales para cumplir su objetivo de 2020 de que el 6 % del total de viviendas sea asequible. Suponiendo que una inversión de \$38,970 por parte de la Ciudad produce una unidad de vivienda asequible, se necesitaría un financiamiento de subvención directa de \$27,590,000 para cerrar la brecha de 2020, que es el equivalente de 9 y 18 años de financiamiento con el nivel actual. Este cálculo también supone que las subvenciones federales para el desarrollo de viviendas para alquiler asequible (Créditos fiscales de viviendas para personas de ingresos bajos) permanezcan estables, que hay suficientes bonos del gobierno exentos de impuestos (Bonos para actividades privadas [Private Activity Bonds, PAB]) disponibles para financiar cada proyecto y que los desarrolladores inmobiliarios privados tienen la capacidad de entregar proyectos. Actualmente no hay suficiente capacidad de PAB para todos los proyectos propuestos, lo que ha creado un obstáculo para el desarrollo de comunidades de crédito fiscal. Además, las recomendaciones de la Auditoría del Código de Uso de Tierras indican que los incentivos del uso de la tierra actuales (p. ej., mayor densidad, reducción del espacio de estacionamiento) para las viviendas asequibles requieren revisión y volver a calibrarse. La sección de estrategias de este plan incluye recomendaciones para herramientas nuevas y expandidas y fuentes de financiamiento para apoyar mejor el logro de nuestros objetivos de viviendas.

El crecimiento del empleo continúa superando el crecimiento habitacional

El mercado laboral de Fort Collins creció un 2.8 % al año de 2010 a 2019. Durante el mismo período, la población de Fort Collins solo creció un 1.6 % anual. Aunque el stock de viviendas de Fort Collins

creció en un 1.73 % desde 2010 hasta 2019, sigue siendo una tasa más lenta que el crecimiento del mercado laboral. La tasa de desempleo de la comunidad cayó de un 7 % a un 3 % entre 2012 y 2015 y se ha mantenido por debajo del 3 % desde 2015. Los salarios durante este período no se mantuvieron al mismo ritmo que los aumentos en los precios de las viviendas, tal como se menciona en el primer desafío. Todos estos factores indican un desequilibrio creciente entre los empleos en Fort Collins y el tipo de viviendas disponibles. Si la nueva oferta de viviendas en Fort Collins no puede seguirle el ritmo al crecimiento del empleo, algunos trabajadores de Fort Collins deben irse a vivir a comunidades cercanas. Timnath, Wellington y Windsor crecieron un 18 %, 8.7 % y 7 %, respectivamente, entre 2015 y 2018. Los residentes de estas comunidades de la región de Colorado del Norte y otras regiones tienden a viajar para trabajar y satisfacer varias necesidades diarias en comunidades vecinas, como Fort Collins, Loveland y Greeley. Desde 2015, comenzaron 18,799 viajes en automóvil en comunidades con precios de casas más bajos que los de Fort Collins. Algunos de estos viajeros viven en comunidades cercanas por elección o porque la oferta general es tan baja que las opciones son limitadas para algunos compradores, independientemente de su asequibilidad. Sin embargo, es probable que muchos de estos viajeros no puedan pagar la vida en Fort Collins y deban vivir en las comunidades vecinas, con la esperanza de que puedan ingresar al mercado de viviendas de Fort Collins en el futuro. Este se conoce como el fenómeno de “conducir hasta poder calificar”, que también requiere que los viajeros desde comunidades vecinas gasten más dinero en su transporte diario. Además de la carga que genera en las personas, esta tendencia apunta a una dirección contraria a la visión descrita en el Plan de la Ciudad y los objetivos de acción climática de la Ciudad, como el objetivo de reducir las millas recorridas por los vehículos (Vehicle Miles Traveled, VMT) per cápita. Cuando las personas deben conducir mayores distancias para satisfacer sus necesidades de vivienda, las VMT per cápita aumentan en lugar de disminuir.

“Las viviendas forman parte de un problema más complejo de la vida en Fort Collins. Hemos atraído muchos empleos bien pagos y los hemos pagado. No hemos hecho lo mismo con los empleos de ingresos más bajos o de menor nivel educativo”.

Construir una vivienda es caro y el costo de construir viviendas nuevas probablemente continuará aumentando con el tiempo

Aisladamente, las regulaciones del desarrollo de nuevas viviendas ayudan a cumplir con el tipo de calidad de construcción que desea la comunidad de Fort Collins. Los desarrolladores inmobiliarios pagan por el impacto que sus proyectos tienen en la comunidad mediante distintas tarifas, y las regulaciones ayudan a mantener la coherencia entre todos los tipos de proyectos de construcción de viviendas nuevos. Las viviendas nuevas son inaccesibles para la mayoría de los grupos familiares debido a la consecuencia imprevista de las regulaciones para las viviendas, las tasas por impacto y los crecientes costos asociados con la construcción. Las tarifas para la infraestructura, el agua y la revisión del desarrollo aumentan a medida que los recursos se vuelven más escasos y los desafíos en la construcción se vuelven más complejos. En 2015, el costo promedio de construir una unidad de vivienda rondaba los \$278,000; hoy por hoy cuesta casi \$330,000. Los grupos familiares con ingresos medios apenas pueden pagar una vivienda de alrededor de \$330,000. Las constructoras buscan obtener una ganancia y, por lo tanto, no pueden construir casas nuevas para que las compren a menos de \$330,000 sin alguna clase de subvención. Además, la Auditoría del Código de Uso de Tierras realizada recientemente identificó muchos lugares donde las regulaciones existentes podrían revisarse o aclararse para fomentar una mayor variedad de opciones de viviendas. Sin embargo, reescribir el Código de Uso de Tierras es una tarea compleja que requiere muchos recursos, y se necesita financiamiento para completarse. La cantidad limitada de recursos naturales en Fort Collins complica más la situación. El agua para sostener nuevos desarrollos es cada vez más escasa y costosa. Sobre la base de nuestra área de administración del crecimiento, Fort Collins cuenta con una disponibilidad de tierras limitada. Cada vez será más costoso construir en Fort Collins. Un dólar gastado el día de hoy en vivienda valdrá mucho más que uno gastado en diez años.

“Las tarifas a los constructores son demasiado altas para hacer algo que no sea ‘de alta calidad’ o ‘lujoso’, como les gusta decir a los medios. Hay un mercado enorme de residentes de ingresos bajos a medios a los que los desarrolladores inmobiliarios quisieran ayudar, pero los costos de construcción son muy altos como para tener desarrollos de importancia”.

Cuestiones pendientes

Es difícil predecir los efectos duraderos de la COVID-19 y los impactos de la pandemia

La pandemia de la COVID-19 ha suscitado una importante incertidumbre sobre muchas facetas de la vida. El desempleo se disparó a dos dígitos antes de regresar al 5 % y dejó a muchos sin un ingreso estable. Debido al proceso de compromiso de la comunidad para este plan, muchos informaron sobre la tensión que ha puesto la pandemia en su salud física y mental. A pesar de que la Ley de Ayuda, Alivio y Seguridad Económica por Coronavirus (Coronavirus Aid, Relief, and Economic Security, CARES) otorgó prestaciones por desempleo mejoradas y fondos de estímulo para las personas que ganan menos de \$75,000 y parejas casadas que declaran conjuntamente y ganan menos de \$150,000, se desconocen cuáles son las perspectivas financieras a mediano y largo plazo para los grupos familiares afectados por la COVID-19. Recesiones anteriores trajeron aumentos en las tasas de ejecuciones hipotecarias y desalojos. La recuperación también es incierta, ya que la recesión actual es en respuesta a una pandemia. Por lo tanto, la recuperación dependerá del éxito de la aplicación de una vacuna, del distanciamiento físico sostenido, de la velocidad con la que se recuperan los negocios y de muchos factores más. Todavía queda por ver la forma en que los efectos persistentes de la pandemia pueden continuar deteriorando la salud física y mental de nuestra comunidad.

“Tener que lidiar ahora con la COVID, sin estar seguros de lo que sucederá en los próximos meses, las limitaciones de las horas de trabajo y los precios que suben han sido situaciones muy estresantes para mí como estudiante. Tratar de hacer equilibrio con todas estas cosas, más el estudio, me ha afectado la salud mental y me preocupa, me da ansiedad que pueda perder mi empleo por la COVID o que no pueda trabajar un par de días y no llegar a pagar el alquiler por la COVID”.

Las políticas de vivienda no han abordado de forma sistemática la estabilidad de la vivienda ni las viviendas saludables, especialmente para aquellos que alquilan

¿Qué significa para los residentes tener una vivienda saludable y estable? Dado que solo 1 de cada 10 inquilinos puede permitirse el precio medio de la vivienda en Fort Collins, ¿cómo apoyará la ciudad al casi 50 % de los hogares que alquilan sus casas? En la actualidad, la Ciudad cuenta con varios programas disponibles para apoyar a los grupos familiares (p. ej., programas para ingresos que califican, Healthy Homes [Viviendas Saludables], Epic Homes [Viviendas Épicas], información sobre arrendadores y arrendatarios), y recientemente ha apoyado la ampliación de los derechos para los propietarios de viviendas prefabricadas, aquellos que son propietarios de las viviendas, pero que alquilan o arriendan la tierra. En la siguiente sección se incluye información adicional sobre programas y políticas que respaldan la estabilidad y la salud.

“Quiero que los encargados de tomar decisiones entiendan que nuestras familias son personas normales que trabajan arduamente, y que no planificaron hacerse cargo de nietos. Una crisis puede cambiar la vida de cada uno para siempre y afecta la salud financiera y mental, que es el problema que están enfrentando las familias de edad avanzada”.

Sin embargo, nuestras políticas de vivienda deben evolucionar aún más para apoyar a los inquilinos en Fort Collins. Esto incluye continuar y expandir los programas que ya existen, apoyar activamente a los socios que prestan servicios de apoyo y asistencia de emergencia, así como examinar las regulaciones de ocupación de la Ciudad.

Como se destaca en la [Evaluación de las Condiciones Existentes](#), la zonificación actual no permite satisfacer la demanda para la oferta de viviendas. Es más, la Ciudad regula la cantidad de personas no emparentadas que pueden ocupar un hogar (a través de “U+2”). Aunque muchos miembros de la comunidad consideran que la U+2 es una herramienta exitosa para conservar el carácter de los vecindarios, no está claro el alcance con el que la U+2 afecta al mercado de viviendas. A través de mayores estudios, se podría obtener claridad para saber la forma en que la U+2 se puede modificar para cumplir su objetivo sin afectar la asequibilidad de las viviendas. El Plan Estratégico de Viviendas incluye todo el espectro de viviendas y reconoce la función crítica de las viviendas en alquiler dentro del sistema. Esto requiere una consideración cuidadosa de las nuevas políticas que podrían mejorar la estabilidad y la salud de la vivienda para los inquilinos.

LO QUE ESCUCHAMOS DE LA COMUNIDAD

“He vivido en Ft Collins desde 1996. Mi primer apartamento de 1 habitación costaba \$425 al mes. Ahora alquilo una casa de 2 habitaciones que cuesta \$2150 al mes. Tengo estudios universitarios, gano \$65,000 al año y AUN ASÍ no puedo permitirme ser dueño de una casa en la ciudad en la que he crecido y envejecido”.

“Vengo de una familia de clase media alta y, sin embargo, no he tenido otra opción que violar constantemente la U+2 desde que me mudé de la casa de mis padres hace diez años. No fue hasta los 28 años que pude permitirme alquilar una casa con solo dos compañeros de casa no emparentados. Incluso entonces, el alquiler consumía aproximadamente el 60 % de mis ingresos, dejándome sin poder pagar un seguro médico por dos años”.

“Personalmente, la falta de vivienda [de ingresos medios] hace que realmente se imposible comprar una casa, a pesar de que gano un poco más de la mediana de ingresos para esta área. Donde hay opciones más asequibles como viviendas unifamiliares anexadas, dúplex y triplex, a menudo se controlan de forma estricta y no incluyen complementos de calidad de vida fáciles de agregar (espacio de jardinería, patios al aire libre, fuentes de energía renovable, etc.)”.

“Mi experiencia es que después de vivir en Fort Collins la mayor parte de mi vida y luego tener que reiniciar mi vida por mi cuenta a los 40 años, incluso con un trabajo bien remunerado, me mudé a Windsor para encontrar algo asequible que cubriera mis necesidades”.

“Tengo una discapacidad. Es increíblemente difícil encontrar viviendas accesibles dentro de las áreas de transporte público en Fort Collins, y mucho más difícil que sean viviendas asequibles. Esto es un problema significativo”.

“No existe una solución milagrosa para hacer que las viviendas sean más asequibles; tendremos que examinar todo lo que podamos para determinar cómo podemos aumentar la asequibilidad; procesos de permisos, costos de construcción, costos de la tierra, costos del agua. ¿Cómo pueden estar todas las opciones en la mesa?”.

“Es demasiado caro de construir, no podemos construir un producto asequible con la estructura de costos actual sin una subvención”.

“Uno de nuestros desafíos más grandes es que todos desean viviendas asequibles, pero cuando nosotros (los constructores, desarrolladores inmobiliarios) tratamos de construirlas, nos rechazan. ¿Cómo superamos esto en la comunidad? Esto no solo se debe abordar en la Ciudad. Todos tenemos que trabajar en comunicar esto”.

“Deseamos construir más casas adosadas y una mayor diversidad en el producto, pero resulta muy difícil con la estructura del código actual, p. ej., límites de altura de 3 pisos, densidades máximas. Deseamos aumentar la accesibilidad, pero debería ser más sencillo construir al menos cuatro pisos si queremos agregar ascensores, algo por debajo de esto tiene un costo prohibitivo”.

“Este problema [*Insuficientes lugares asequibles disponibles para que las personas alquilen o compren, o inadecuación de las viviendas disponibles y asequibles para las personas que las necesitan*] me afecta de forma más directa, en especial hace poco cuando busqué una vivienda para mi mamá, papá y hermano, que son de ingresos bajos. Fue un proceso difícil sin muchas opciones, y las opciones existentes eran demasiado caras, demasiado pequeñas, demasiado lejanas o de calidad inferior para una familia”.

Estrategias y prioridades

El desarrollo de este plan incluyó la consideración de más de 50 posibles herramientas, o estrategias, de políticas que fueron identificadas por la comunidad, el personal de la Ciudad, el Comité *Ad Hoc* de Viviendas del Concejo Municipal y la investigación de mejores prácticas. Este “kit de herramientas de estrategias” se simplificó a 26 estrategias prioritarias diseñadas para superar los [desafíos más grandes](#), producir resultados significativos en alineación con la visión de viviendas de la comunidad, así como expandir la elección de viviendas en Fort Collins en todo el espectro de preferencias y necesidades de viviendas.

En resumen, las estrategias priorizadas le proporcionan a la Ciudad una variedad de herramientas de políticas para lograr la visión de viviendas de la Ciudad, el objetivo de asequibilidad y los seis resultados clave del gráfico de la derecha.

Para proporcionar contexto y antecedentes sobre las herramientas que ya se encuentran en el “kit de herramientas” de la Ciudad, esta sección del plan comienza con una breve descripción general de las estrategias y programas existentes. A continuación, se expone cómo se identificaron, evaluaron y priorizaron las estrategias/herramientas nuevas o expandidas. Finalmente, la sección presenta 26 estrategias priorizadas con un enfoque sobre cómo esas estrategias ayudan a lograr la [visión](#) de la comunidad y abordan los [desafíos más grandes](#).



Las 26 estrategias están diseñadas para lograr múltiples resultados, según el caso.

Estrategias y programas de viviendas asequibles existentes

Las políticas, programas y socios de viviendas existentes se resumen a continuación para proporcionar contexto para las estrategias establecidas en este Plan. En la [Evaluación de las Condiciones Existentes](#) hay detalles adicionales disponibles.

Fuentes de financiamiento y asistencia financiera

- *Los fondos de la Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario (Community Development Block Grant, CDBG) y de HOME:* los fondos federales asignados anualmente a la ciudad de Fort Collins para apoyar las viviendas asequibles y las actividades de desarrollo económico/comunitario que benefician a los grupos familiares de ingresos bajos. Va desde \$1.5 a \$2.5 millones anuales.
- *Bonos para actividades privadas (PAB):* la capacidad de bonos exentos de impuestos se asigna a la ciudad de Fort Collins para financiar el desarrollo de viviendas asequibles en asociación con las herramientas de desarrollo del 4 % de Crédito fiscal de viviendas para personas de ingresos bajos (Low Income Housing Tax Credit, LIHTC). Las asignaciones de PAB a las ciudades se basan en el tamaño de la población; Fort Collins recibió \$8,9 millones en 2020.
- *Fondo de capital de viviendas asequibles:* financiamiento generado localmente por el impuesto sobre las ventas de un cuarto de centavo del Programa de Mejoramiento del Capital Comunitario, una parte del cual se dedica a financiar viviendas asequibles (\$4 millones durante 10 años, eliminándose de forma gradual en 2025).

- *Distritos metropolitanos:* distritos especiales que emiten bonos exentos de impuestos para pagar las mejoras de infraestructura. Los distritos metropolitanos residenciales deben proporcionar algún tipo de beneficio público. Proporcionar viviendas asequibles es una de las opciones de beneficio público. Actualmente, el personal está evaluando esta política y hubo una moratoria en las nuevas solicitudes residenciales del distrito metropolitano hasta el 31 de enero de 2021.
- *Postergación de tarifas:* los proyectos de viviendas asequibles calificadas pueden postergar el pago de las tarifas de desarrollo hasta recibir el Certificado de Ocupación o hasta el 1 de diciembre del año en que se obtengan los permisos de edificación, lo que ocurra primero.
- *Créditos de tarifas:* los desarrolladores inmobiliarios pueden solicitar créditos para cubrir las tarifas de expansión de capital, las tarifas de revisión del desarrollo y las tarifas de permisos de edificación en unidades para grupos familiares que no ganen más del 30 % de la AMI.
- *Asistencia para Compradores de Viviendas:* anteriormente, la Ciudad otorgó préstamos para cubrir una parte del pago inicial y los costos de cierre a grupos familiares con ingresos que cumplen los requisitos. Sin embargo, debido a que ahora hay varias opciones privadas y públicas de asistencia para el pago inicial, la Ciudad ya no ofrece este programa y remite a los candidatos a programas ofrecidos por otras agencias. Por ejemplo, la Ciudad acordó participar en el programa de asistencia para el pago inicial del programa MetroDPA que expande el rango de cumplimiento de requisitos al prestar servicios a grupos familiares con ingresos de hasta \$150,000. Muchos programas, incluido el antiguo programa de Asistencia para Compradores de Vivienda de la Ciudad, solo atienden a grupos familiares con hasta el 80 % de mediana de ingresos del área, que actualmente es de \$75,250 para una familia de cuatro.

Aunque el aumento de la oferta es fundamental, incluso las viviendas más duraderas necesitan una reinversión después de haber sido habitadas durante 20 años. Por consiguiente, estas fuentes de financiamiento son tanto para la nueva construcción como para la restauración de viviendas asequibles.

Asociaciones. La Ciudad trabaja con muchos socios para avanzar hacia los objetivos de viviendas de Fort Collins. A continuación, se muestran algunos ejemplos.

- *Los proveedores de viviendas locales sin fines de lucro* incluyen CARE Housing, Neighbor to Neighbor, Habitat for Humanity y Housing Catalyst. Los socios brindan viviendas asequibles y servicios relacionados con las viviendas, como asistencia para servicios públicos y alquiler, asesoramiento sobre viviendas, educación para compradores y prevención de desalojos y ejecuciones hipotecarias.
- *Homeward 2020* fue un grupo de expertos colaborativo y estratégico que guio la implementación del Plan Decenal de Fort Collins para hacer que la situación de desamparo sea algo raro, de corta duración y no recurrente al establecer prioridades, desarrollar planes de acción y alineación y sugerir políticas.
- *Continuidad de Atención de Colorado del Norte (Northern Colorado Continuum of Care)* coordina el financiamiento y entrega de viviendas y servicios para personas en situación de desamparo en Colorado del Norte, reuniendo agencias en los condados de Larimer y Weld para desarrollar un enfoque estratégico y regional para la situación de desamparo.
- El modelo de propiedad asequible *Fideicomiso de tierras de la comunidad (Community Land Trust)* remueve tierras de la compra de una casa. Los socios actuales incluyen Urban Land Conservancy y Elevation Community Land Trust.
- *El programa de Banco de Tierras* es el principal incentivo a largo plazo de la Ciudad para viviendas asequibles en el que la Ciudad adquiere parcelas estratégicas, las retiene y luego las vende a desarrolladores de viviendas asequibles calificadas a un precio con descuento. Todas las unidades desarrolladas deben ser asequibles a perpetuidad.

Disposiciones del Código de Uso de Tierras para viviendas asequibles

- *Bonos de densidad para zonas de vecindarios de usos mixtos de baja densidad (Low Density Mixed-Use Neighborhood, LMN):* aumento de densidad de 9 a 12 unidades de vivienda por acre para proyectos de viviendas asequibles en la zona de LMN del distrito.
- *Bonos de altura en la zona cubierta por el Desarrollo Guiado por el Transporte (Transit Oriented Development, TOD):* un piso adicional de altura del edificio si el 10 % de las unidades totales son asequibles para el 80 % de la AMI o menos (solo se aplica en la zona de TOD).
- *Requisitos de paisajismo reducido:* los proyectos de viviendas asequibles pueden plantar árboles más pequeños de lo que establece el Código de Uso de Tierras.
- *Procesamiento prioritario:* las solicitudes de proyectos de viviendas asequibles calificadas reciben un procesamiento prioritario durante el proceso de revisión del desarrollo (reduce cada ronda de revisión por parte del personal de la Ciudad en una semana).

Estudios previos y relacionados

Las recomendaciones complementarias de los siguientes estudios se reconocen en las Estrategias priorizadas:

- Estudio de Políticas sobre Asequibilidad de Viviendas (Housing Affordability Policy Study, HAPS), 2015
- Plan Estratégico de Viviendas Asequibles, 2015-2019
- Auditoría del Código de Uso de Tierras, 2020
- Análisis de Impedimentos para Viviendas Justas, 2020
- Informe Final de Homeward 2020, 2020
- Estudio de Viabilidad para Viviendas de Inclusión y Tarifas de Vinculación de Viviendas Asequibles, 2020

Se seguirán necesitando los programas, políticas, estrategias y asociaciones existentes a medida que los socios de la Ciudad y la comunidad trabajen hacia el cumplimiento de los objetivos de viviendas. Sigue siendo importante aumentar el inventario de unidades de alquiler asequibles, preservar la asequibilidad a largo plazo y la condición física de las viviendas asequibles existentes, aumentar las viviendas y los servicios de apoyo para las personas con discapacidades, así como respaldar las oportunidades para obtener y mantener la propiedad de viviendas asequibles. Sin embargo, los esfuerzos existentes están limitados en un par de formas: primero, debido a que muchos de estos programas se enfocan en alcanzar objetivos relacionados con las viviendas asequibles, no abordan las necesidades a lo largo todo el espectro de viviendas. Segundo, el compromiso con los miembros y socios de la comunidad reveló que los miembros no siempre ven sus necesidades o a sí mismos reflejados en las estrategias presentadas en planes previos. Las estrategias propuestas están organizadas para abordar estos problemas.

En consonancia con el Plan Estratégico de Viviendas Asequibles de 2015 a 2019, este plan reconoce que todavía tenemos que aumentar el inventario de unidades de alquiler asequibles, preservar la asequibilidad a largo plazo y la condición física de las viviendas asequibles existentes, aumentar las viviendas y los servicios de apoyo para las personas con necesidades especiales, así como respaldar las oportunidades para obtener y mantener la propiedad de viviendas asequibles. Encontrará más información de esta estrategia al final de la [descripción detallada de las estrategias priorizadas](#).

Estrategias preliminares y marco de evaluación

Identificación de estrategias

Se diseñaron estrategias preliminares para abordar los desafíos más grandes de vivienda identificados en el informe de Condiciones Existentes y se basaron en los hallazgos y recomendaciones de informes anteriores de la Ciudad, además de la participación de diversos departamentos de la ciudad, Juntas y Comisiones, socios de Home2Health, reuniones con el

Comité *Ad Hoc* de Viviendas del Concejo Municipal, el compromiso de la comunidad y la investigación de ciudades similares.¹² Estos grupos generaron cientos de ideas, que se consolidaron y organizaron en más de 50 estrategias de políticas preliminares para su consideración en el Plan.

El asesor de la Ciudad, Root Policy Research, dirigió el proceso de convertir ideas en estrategias preliminares. Todas las sugerencias se incluyeron de alguna forma;¹³ la reducción de 150 ideas a más de 50 estrategias se basó principalmente en la consolidación de ideas duplicadas o similares y en el marco de ideas para un formato de políticas.

Una lista completa de ideas (y qué grupos las recomendaron) están disponibles en el [Apéndice E](#).

Evaluación de estrategias

Las estrategias preliminares se evaluaron con base en tres factores: alineación con la visión, viabilidad y eficacia. La evaluación de la alineación de la visión incluyó una serie de preguntas que abordaron cada elemento de la visión (“todos”, “saludable”, “estable”, “asequible”), con atención en particular a los factores de equidad a nivel individual y de vecindario (consulte las preguntas del marco de evaluación en la página siguiente). Para evaluar si una estrategia era viable y posiblemente eficaz, el proceso se basó en preguntas relacionadas con el apoyo de la comunidad, las opciones de implementación y las asociaciones, así como las expectativas sobre la eficacia de cada estrategia. En el [Apéndice E](#) están disponibles detalles adicionales sobre las estrategias preliminares y el marco de evaluación.

Nota sobre las limitaciones: El personal investigó las políticas de vivienda aplicadas por comunidades de todo los Estados Unidos como parte del proceso de identificación de estrategias. Cada estado tiene diferentes normas sobre lo que los gobiernos locales pueden hacer en materia de política de vivienda.

Un ejemplo de Colorado es que las ciudades no pueden implementar ninguna forma de control del alquiler, lo que significa que Fort Collins no puede limitar los precios de los alquileres ni exigir un porcentaje de viviendas asequibles en los nuevos desarrollos de alquiler (viviendas de inclusión). Estrategias como estas necesitarían primero cambios en las leyes estatales o federales antes de que Fort Collins pudiera considerarlas como opciones de políticas.

Estas ideas se han incluido en la lista completa de estrategias (consulte el [Apéndice E](#)), aunque la promoción en curso a nivel estatal y federal... (consulte la Estrategia 5).

Marco de evaluación		Ejemplo de estrategia	Ejemplo de estrategia
Responda a cada pregunta con sí, tal vez o no:			
Criterios de la visión	¿Esta estrategia crea/preserva viviendas asequibles al 80 % de la AMI o menos (objetivo de asequibilidad adoptado por la Ciudad)?	Sí	
	¿Esta estrategia mejora la estabilidad de la vivienda?	Tal vez	
	¿Esta estrategia promueve vecindarios/viviendas saludables?	Sí	
	¿Esta estrategia aumenta la equidad de las siguientes maneras?:		
	¿Aborda las disparidades en materia de vivienda?	Sí	
	¿Aumenta la accesibilidad?	no	
	¿Aumenta el acceso a las áreas de oportunidad?	Tal vez	
	¿Promueve la inversión en vecindarios desfavorecidos?	Sí	
	¿Mitiga el desplazamiento residencial?	Sí	
	¿Esta estrategia aborda las necesidades de mayor prioridad (que se definirán mediante el desarrollo de subobjetivos)?	Tal vez	
Criterios de viabilidad	¿Esta estrategia aumenta la diversidad de tipos y precios de viviendas en la ciudad?	Sí	
	¿Dispone la ciudad de los recursos necesarios (capacidad financiera y de personal) para implementar, administrar y supervisar?	Sí	
	¿Cuenta esta estrategia con el apoyo de la comunidad?	Sí	
	¿Puede la Ciudad liderar la implementación de esta estrategia (o requiere el liderazgo estatal/regional o la acción sin fines de lucro o de un socio)?	Sí	
	En caso negativo, ¿se han establecido asociaciones para liderar la implementación?	N/A	
Escalas de valoración de la eficacia y el costo			
	¿Cuál es la eficacia de esta estrategia para lograr el resultado deseado (en una escala de 1 a 5, donde 1 es nada eficaz y 5 es muy eficaz)?	4	
	¿Qué grado de intensidad de recursos tiene esta estrategia (en una escala de 1 a 5, donde 1 es ningún costo y 5 es un costo muy elevado)?	2	

12 Auditoría del Código de Uso de Tierras de 2020, Análisis de Impedimentos para la Elección de Viviendas Justas de 2020, Homeward 2020

13 Las únicas excepciones fueron las ideas para las cuales no había un camino legal viable (p. ej., violación de los derechos básicos de propiedad o comercio interestatal).

Cómo se priorizaron las estrategias

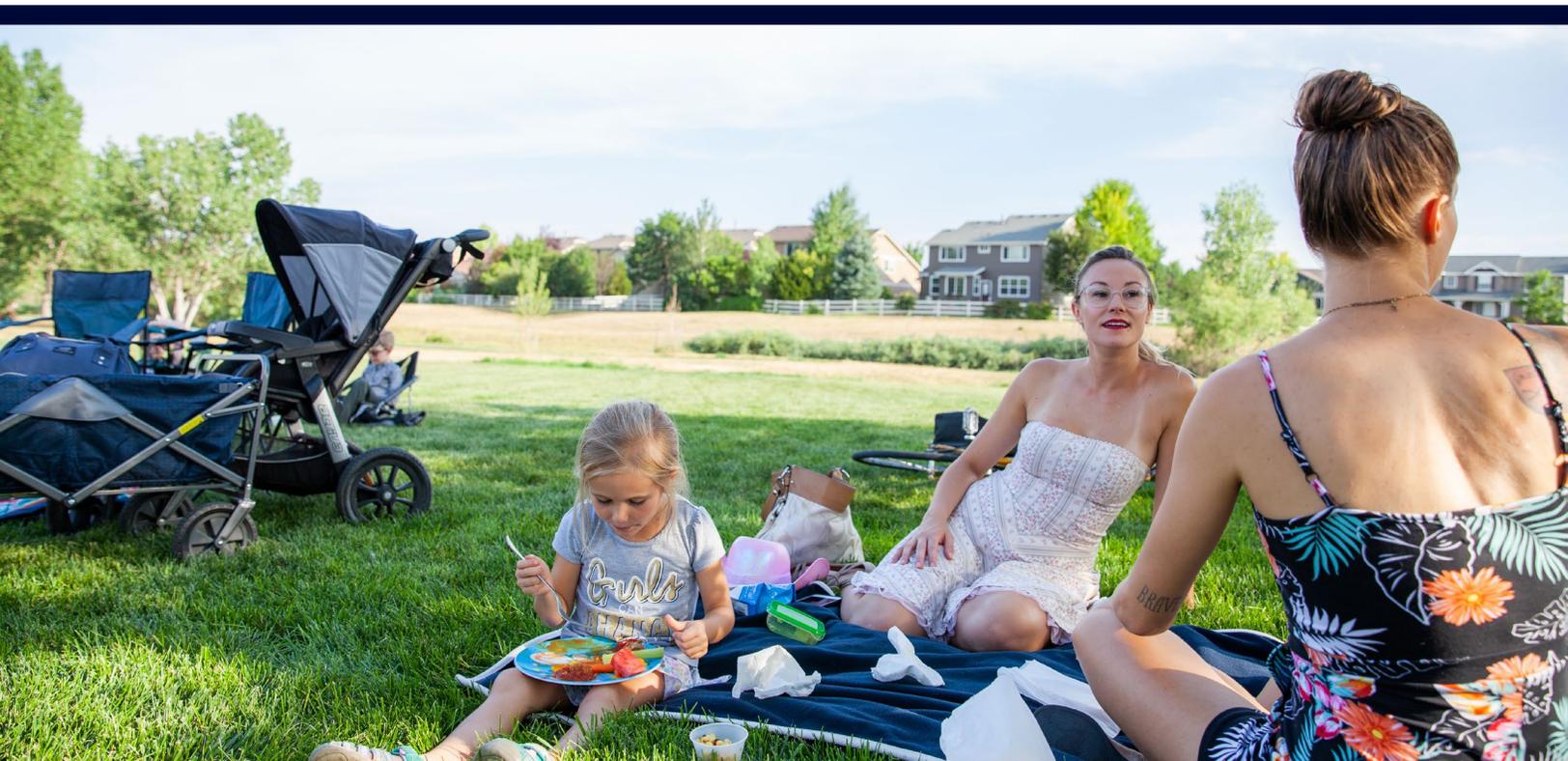
El personal priorizó además las estrategias que cumplieran con los criterios del punto de referencia (concordancia con la visión, viabilidad y eficacia), por medio de una variedad de ejercicios que calificaron y clasificaron cada estrategia, y analizó las prioridades y las metas generales necesarias para alcanzar la visión y objetivo de la Ciudad. El proceso priorizó la concordancia con la visión sobre la viabilidad inmediata, ya que algunas estrategias pueden requerir tiempo o financiamiento adicional por parte del personal. En otras palabras, las estrategias que actualmente podrían no ser financieramente viables se incluyeron solo si cumplieran con los otros dos criterios y si existía un camino claro para lograr la viabilidad.

La priorización incorporó el impacto percibido de las estrategias, la eficacia de las estrategias para lograr los resultados deseados, las mejores prácticas y políticas comprobadas en las comunidades similares, así como la alineación con las recomendaciones de la comunidad (según lo identificado por medio de Home 2 Health y los esfuerzos de participación específicos para el desarrollo del Plan Estratégico).

El borrador de las estrategias priorizadas estuvo disponible para comentarios públicos como parte del Borrador del Plan Estratégico de Viviendas en enero de 2021, ya que los esfuerzos de priorización continuaron mediante reuniones con los socios de Home 2 Health, el Comité *Ad Hoc* de Viviendas del Concejo, reuniones con diversas Juntas y Comisiones, organizaciones comunitarias y comerciales, así como la investigación adicional del personal de la Ciudad. No se agregaron nuevas estrategias ni se eliminó ninguna entre las versiones del Borrador y el Plan Estratégico de Viviendas Final, aunque se expandieron y editaron varias estrategias para mayor claridad.

En el [Apéndice F](#) se incluyen detalles adicionales sobre el proceso de priorización. Además, la [descripción detallada de las estrategias](#) incluye las razones por las que se priorizó cada una de ellas.

Todas las estrategias priorizadas cumplen con los criterios del punto de referencia de visión, viabilidad y eficacia y reflejan la opinión del personal y la comunidad sobre las metas clave del Plan. Tienen por objeto abordar los [desafíos más grandes](#), producir resultados significativos y expandir la elección de vivienda en Fort Collins en todo el espectro de preferencias y necesidades de viviendas.



Estrategias priorizadas

La vivienda es una parte fundamental de todas las comunidades y una consideración crítica del desarrollo comunitario. Sin embargo, los tipos de viviendas disponibles, y los precios del mercado, no siempre se ajustan a las necesidades de la comunidad. Después de analizar los datos demográficos, de empleo y de vivienda de Fort Collins en la [Evaluación de las Condiciones Existentes](#), el personal identificó la siguiente lista de [Desafíos más grandes y cuestiones pendientes](#) relacionados con el sistema de viviendas de Fort Collins.

Estos desafíos proporcionan el marco organizativo para las estrategias de vivienda priorizadas. Si bien muchas estrategias abordan múltiples desafíos, cada una está vinculada al desafío principal que aborda. (No se enumeran desafíos en el Desafío más grande n.º 6, aunque muchas estrategias abordarán los desafíos de viviendas exacerbados por la pandemia). Además, una declaración de alineación de la visión explica cómo cada grupo de estrategias está vinculado a la visión: *Que todos tengan una vivienda saludable y estable que puedan pagar.*

Las estrategias prioritarias se resumen en la siguiente tabla. La tabla también incluye el resultado previsto de cada estrategia, la concordancia con las recomendaciones de la comunidad y el plazo anticipado para la implementación. De las 26 estrategias priorizadas, 10 son esfuerzos “nuevos” (que requieren una nueva programación o política) y 16 son expansiones o recalibraciones de esfuerzos/políticas existentes (como se indica en la tabla).

El plazo establecido se define como:

- **Ganancia rápida/más rápida:** acciones que podrían avanzar en menos de 1 año (10 estrategias)
- **Transitorio:** acciones que requieren de 1 a 2 años para implementarse (8 estrategias)
- **De transformación:** acciones que requieren más de 2 años para desarrollar una estrategia de implementación y participación (8 estrategias)

La tabla resumen de estrategias priorizadas es una explicación más detallada de las estrategias, también organizadas por el desafío más grande que abordan. Las descripciones detalladas incluyen los desafíos secundarios abordados por la estrategia (cuando corresponda), la entidad líder para implementar la estrategia (que se describe más detalladamente en el glosario), el resultado esperado de la estrategia, el grupo afectado por la estrategia (consulte el recuadro lateral), las razones para la priorización, los próximos pasos y el plazo establecido en el que se podrían implementar las acciones.

El Comité *Ad Hoc* identificó las siguientes estrategias como ganancias rápidas:

1. Evaluar el riesgo de desplazamiento y gentrificación.
8. Ampliar el plazo de asequibilidad de la Ciudad.
9. Avanzar a la Fase Uno de la Auditoría del Código de Uso de Tierras (LUC) con la apropiación fuera de ciclo.
13. Recalibrar los incentivos existentes a fin de reflejar las condiciones actuales del mercado.
14. Crear incentivos de desarrollo adicionales para viviendas asequibles.
25. Financiar la prevención de ejecuciones hipotecarias y desalojos y la representación legal.

En las estrategias se identifican las partes afectadas en el sistema de vivienda para ilustrar el lugar que ocupan los miembros de la comunidad, las empresas y todos, incluidos los siguientes:

1. constructores/desarrolladores inmobiliarios
2. arrendadores
3. asociaciones de propietarios de viviendas
4. distritos especiales y entidades gubernamentales
5. instituciones financieras
6. vecindarios de viviendas prefabricadas
7. propietarios de viviendas
8. inquilinos
9. personas en situación de desamparo
10. residentes vulnerables al desplazamiento
11. poblaciones históricamente desfavorecidas
12. otros socios de la comunidad

Descripción breve de las estrategias priorizadas

ESTRATEGIAS PRIORIZADAS ¹⁴	BREVE DESCRIPCIÓN	RESULTADO	ALINEACIÓN DE RECOMENDACIONES DE LA COMUNIDAD (consulte el Apéndice X)	PLAZO
DESAFÍO MÁS GRANDE N.º 1				
La subida de precios afecta a todas las personas, y de forma desproporcionada a los grupos familiares BIPOC [afroamericanos, indígenas y personas de color] y de ingresos bajos.				
<i>Concordancia con la visión: las siguientes estrategias están dirigidas principalmente al componente de “todos” (es decir, equidad) de la visión.</i>				
1. Evaluar el riesgo de desplazamiento y gentrificación (Nueva)	Crear un mapa que ilustre las amenazas de desplazamiento y gentrificación a nivel de los vecindarios.	Mejorar la equidad, la estabilidad y la preservación de viviendas.	<ul style="list-style-type: none"> No se hace referencia directa, aunque hubo muchos comentarios acerca de que ya no se podía pagar el costo de vida en este lugar. 	Ganancia rápida/más rápida (Menos de 1 año)
2. Promover la inclusión, la diversidad de viviendas y la asequibilidad como valores comunitarios (Expandir)	El compromiso de la comunidad debería abordar el racismo estructural, contrarrestar los mitos relacionados con las viviendas asequibles y la densidad, priorizar las narraciones y ser culturalmente apropiado.	Mejorar la equidad y accesibilidad de viviendas; aumentar la elección y estabilidad de viviendas/protecciones para los inquilinos.	<ul style="list-style-type: none"> Combatir los estigmas asociados con las viviendas asequibles. Generar apoyo en toda la comunidad para hacer las cosas de una manera diferente. 	De transformación (Más de 2 años)
3. Implementar los pasos de acción del Análisis de la Elección de Viviendas Justas de 2020 (Expandir)	Este documento requerido por el HUD analiza los desafíos de la vivienda justa (la intersección de los derechos civiles y las viviendas) para las poblaciones de clases protegidas en Fort Collins.	Mejorar la equidad de viviendas y el acceso a oportunidades.	<ul style="list-style-type: none"> Enfocar el apoyo financiero en los residentes de ingresos más bajos. Garantizar que todos los vecindarios tengan acceso a comodidades. Aumentar la equidad en los programas y servicios existentes. 	De transformación (Más de 2 años)
DESAFÍO MÁS GRANDE N.º 2				
No hay suficientes lugares asequibles disponibles para que las personas alquilen o compren, o lo que está disponible y es asequible no es el tipo de vivienda que las personas necesitan.				
<i>Concordancia con la visión: las siguientes estrategias respaldan las viviendas asequibles, saludables y estables para todas las personas al aumentar las elecciones de viviendas a lo largo de todo el espectro de viviendas.</i>				
4. Implementación, seguimiento y evaluación de estrategias de vivienda (Expandir)	Desarrollar datos en tiempo real, accesibles y basados en el rendimiento que evalúen los resultados de las estrategias para garantizar que sean eficaces, equitativas y avancen hacia la visión.	Aumentar y supervisar la eficacia de las estrategias; mejorar la equidad de viviendas.	<ul style="list-style-type: none"> Aumentar la equidad en los programas y servicios existentes. Consultar con los grupos familiares BIPOC y de ingresos bajos 	Ganancia rápida/más rápida (Menos de 1 año)
5. Abogar por una legislación relativa a las viviendas a nivel estatal y federal (Expandir)	Supervisar y respaldar la legislación de protección de inquilinos a nivel estatal. Abogar por fuentes de financiamiento estatales y federales adicionales. Trabajar con el condado de Larimer en protecciones contra desalojos y considerar la posibilidad de una coalición estatal. Supervisar los cambios legislativos estatales que afectan las herramientas de viviendas del gobierno local (p. ej., zonificación inclusiva, impuesto a la transferencia de bienes inmuebles).	Variado (p. ej., protecciones para los inquilinos, opciones de financiamiento).	<ul style="list-style-type: none"> Abogar por límites para los precios de alquiler o los aumentos anuales del alquiler. Brindar financiamiento de emergencia para cubrir déficits y así evitar desalojos. 	Transitorio (De 1 a 2)
6. Evaluar la implementación de una política de visitabilidad (Nueva)	Permite visitas fáciles para los residentes con discapacidades físicas en una parte/porcentaje de unidades en nuevos desarrollos de viviendas.	Mejorar la accesibilidad; aumentar la diversidad/elección de viviendas; mejorar la equidad de viviendas.	<ul style="list-style-type: none"> Generar apoyo en toda la comunidad para hacer las cosas de una manera diferente. Aumentar la equidad en los programas y servicios existentes. 	De transformación (Más de 2 años)

14 Cada estrategia se enumera como Nueva (iniciada como resultado de este Plan), Expandir (expansión o evaluación de un programa o política existente) o Continuar (continuación del programa o política existente).

ESTRATEGIAS PRIORIZADAS ¹⁴	BREVE DESCRIPCIÓN	RESULTADO	ALINEACIÓN DE RECOMENDACIONES DE LA COMUNIDAD (consulte el Apéndice X)	PLAZO
7. Eliminar los obstáculos para el desarrollo de unidades de desarrollo accesorias (Expandir)	Eliminar los obstáculos del Código de Uso de Tierras y establecer más incentivos para renovar las viviendas/vecindarios existentes.	Diversificar las opciones de viviendas/aumentar las elecciones de viviendas; preservación de viviendas de alquiler/propiedad asequibles.	<ul style="list-style-type: none"> Explorar tipos de viviendas, incluidas las casas más pequeñas y las viviendas cooperativas. Flexibilizar las restricciones en el Código de Uso de Tierras. 	Transitorio (De 1 a 2)
8. Ampliar el plazo de asequibilidad de la Ciudad (Expandir)	El plazo actual de asequibilidad para proyectos que reciben financiamiento o incentivos municipales es de 20 años, pero muchas ciudades normalmente utilizan plazos de 30 a 60 años para mantener el inventario asequible por más tiempo.	Aumentar la estabilidad y preservación de opciones de alquiler/propiedad asequibles.	<ul style="list-style-type: none"> Generar apoyo en toda la comunidad para hacer las cosas de una manera diferente. 	Ganancia rápida/más rápida (Menos de 1 año)
9. Avanzar a la Fase Uno de la Auditoría del Código de Uso de Tierras (Land Use Code, LUC) con la apropiación fuera de ciclo (Nueva)	Definir tipos de vivienda adicionales; crear oportunidades para aumentar la oferta general; recalibrar los incentivos para la creación de viviendas asequibles; identificar oportunidades para agregar a los incentivos existentes; perfeccionar y simplificar los procesos de desarrollo.	Diversificar las opciones de viviendas/aumentar las elecciones de viviendas; preservación de viviendas de alquiler/propiedad asequibles.	<ul style="list-style-type: none"> Explorar oportunidades para limitar las tasas asociadas a las viviendas. Eliminar o flexibilizar las regulaciones que limitan la reutilización creativa de las casas existentes. 	Ganancia rápida/más rápida (Menos de 1 año)

DESAFÍO MÁS GRANDE N.º 3

La Ciudad tiene algunas herramientas para promover viviendas asequibles, pero la cantidad actual de financiamiento e incentivos para estas no es suficiente para alcanzar nuestros objetivos.

Concordancia con la visión: las siguientes estrategias están dirigidas principalmente al componente de asequibilidad de la visión.

10. Perfeccionar el objetivo de viviendas asequibles locales (Expandir)	Establecer objetivos de viviendas más específicos conforme al nivel de ingresos, de manera que sea más fácil supervisar el progreso y comunicarles a los desarrolladores inmobiliarios nuestros objetivos de viviendas.	Mejorar la orientación de las inversiones en viviendas; mejorar la equidad de viviendas; aumentar la estabilidad/protecciones para los inquilinos.	<ul style="list-style-type: none"> Incentivar a los desarrolladores inmobiliarios a construir viviendas asequibles. 	Ganancia rápida/más rápida (Menos de 1 año)
11. Crear una nueva fuente de ingresos dedicada al financiamiento del Fondo de Viviendas Asequibles (Expandir)	Crear una tarifa o impuesto que genere dinero para el Fondo de Viviendas Asequibles, que respaldaría el desarrollo y restauración de viviendas asequibles adicionales.	Aumentar la oferta y asequibilidad de las viviendas y la preservación de viviendas asequibles para alquiler/propiedad.	<ul style="list-style-type: none"> Incentivar a los desarrolladores inmobiliarios a construir viviendas asequibles. 	De transformación (Más de 2 años)
12. Expandir la(s) asociación(es) con la Institución Financiera de Desarrollo Comunitario (Community Development Financial Institution, CDFI) local a fin de ofrecer financiamiento para cubrir déficits y un fondo común de préstamos con bajo costo para el desarrollo de viviendas asequibles (Expandir)	Establecer un fondo común de préstamos y un financiamiento para cubrir déficits destinados a proyectos de viviendas asequibles que necesitan apoyo financiero adicional para ser viables.	Aumentar la oferta de viviendas de alquiler/propiedad asequibles.	<ul style="list-style-type: none"> Incentivar a los desarrolladores inmobiliarios a construir viviendas asequibles. 	Transitorio (De 1 a 2)

ESTRATEGIAS PRIORIZADAS ¹⁴	BREVE DESCRIPCIÓN	RESULTADO	ALINEACIÓN DE RECOMENDACIONES DE LA COMUNIDAD (consulte el Apéndice X)	PLAZO
13. Recalibrar los incentivos existentes a fin de reflejar las condiciones actuales del mercado (Expandir)	Los incentivos existentes incluyen exenciones de tarifas, postergación de tarifas, bono de altura, bono de densidad, paisajismo reducido, procesamiento prioritario. Actualizar los incentivos para el desarrollo de viviendas asequibles de manera que los desarrolladores inmobiliarios estén motivados a utilizarlos en función de las condiciones del mercado.	Aumentar la oferta de viviendas de alquiler/propiedad asequibles; aumentar la diversidad/elección de viviendas.	<ul style="list-style-type: none"> Incentivar a los desarrolladores inmobiliarios a construir viviendas asequibles. 	Ganancia rápida/más rápida (Menos de 1 año)
14. Crear incentivos de desarrollo adicionales para viviendas asequibles (Nueva)	Aumentar los incentivos para desarrollar viviendas asequibles en el Código de Uso de Tierras con el fin de aumentar la oferta de viviendas asequibles.	Aumentar la oferta de viviendas de alquiler/propiedad asequibles; mejorar la equidad de viviendas.	<ul style="list-style-type: none"> Incentivar a los desarrolladores inmobiliarios a construir viviendas asequibles. 	Ganancia rápida/más rápida (Menos de 1 año)

DESAFÍO MÁS GRANDE N.º 4

El crecimiento del empleo continúa superando el crecimiento habitacional.

Concordancia con la visión: las siguientes estrategias aumentan las viviendas para todas las personas al eliminar los obstáculos para el desarrollo y aumentar las opciones de viviendas.

15. Explorar/abordar el financiamiento y otros obstáculos para el desarrollo de viviendas intermedias e innovadoras que faltan (Nueva)	Colaborar con desarrolladores inmobiliarios e instituciones financieras para comprender los obstáculos para los proyectos intermedios faltantes, p. ej., financiamiento, código, materiales; considerar asociaciones con desarrolladores inmobiliarios y socios para abordar los obstáculos y generar apoyo para opciones de viviendas diversas, innovadoras y eficientes; evaluar opciones para fomentar la innovación, la competencia y las asociaciones.	Aumentar la oferta y asequibilidad de las viviendas; diversificar las opciones de viviendas/aumentar las elecciones de viviendas.	<ul style="list-style-type: none"> Incentivar a los desarrolladores inmobiliarios a construir viviendas asequibles. Flexibilizar las restricciones en el Código de Uso de Tierras para facilitar a los desarrolladores inmobiliarios la construcción de nuevas casas. Buscar ideas innovadoras de la comunidad y de las ciudades similares. 	Transitorio (De 1 a 2)
16. Eliminar los obstáculos a las densidades permitidas por medio de revisiones al código (Nueva)	Volver a considerar o eliminar los obstáculos en el código que limitan la cantidad de unidades multifamiliares que tienen requisitos de pies cuadrados para edificios secundarios o no residenciales y limitaciones de altura que restringen la capacidad de maximizar los sitios compactos utilizando estacionamientos subterráneos.	Diversificar las opciones de viviendas/aumentar las elecciones de viviendas.	<ul style="list-style-type: none"> Explorar más tipos de viviendas, incluidas las casas pequeñas y las viviendas cooperativas. Construir más dúplex y unidades multifamiliares pequeñas. Eliminar o flexibilizar las regulaciones que limitan la reutilización creativa de las casas existentes. Flexibilizar las restricciones en el Código de Uso de Tierras para facilitar a los desarrolladores inmobiliarios la construcción de nuevas casas. 	Transitorio (De 1 a 2)

DESAFÍO MÁS GRANDE N.º 5

La construcción de viviendas es cara y el costo de construir viviendas nuevas probablemente continuará aumentando con el tiempo.

Concordancia con la visión: las siguientes estrategias están dirigidas principalmente a los componentes de asequibilidad de la visión.

17. Considerar los requisitos de viviendas asequibles como parte de las opciones de beneficios comunitarios para los distritos metropolitanos (Expandir)	Considerar el requisito de que los distritos metropolitanos que contienen viviendas deban proporcionar viviendas asequibles.	Aumentar la oferta de viviendas de alquiler/propiedad asequibles.	<ul style="list-style-type: none"> Incentivar a los desarrolladores inmobiliarios a construir viviendas asequibles. 	Ganancia rápida/más rápida (Menos de 1 año)
---	--	---	--	--

ESTRATEGIAS PRIORIZADAS ¹⁴	BREVE DESCRIPCIÓN	RESULTADO	ALINEACIÓN DE RECOMENDACIONES DE LA COMUNIDAD (consulte el Apéndice X)	PLAZO
18. Aumentar la concienciación y las oportunidades de colaboración entre los distritos de suministro de agua y otros socios regionales en torno a los desafíos relacionados a los costos del suministro de agua y viviendas (Expandir)	Fort Collins tiene varios proveedores de suministro de agua y el costo del agua es distinto en cada distrito. Esta colaboración podría abordar los impactos del costo variable del suministro de agua en los distritos.	Mejorar la asequibilidad y la diversidad de las viviendas.	<ul style="list-style-type: none"> Incentivar a los desarrolladores inmobiliarios a construir viviendas asequibles. 	Transitorio (De 1 a 2)

DESAFÍO MÁS GRANDE N.º 6

Es difícil predecir los efectos duraderos de la COVID-19 y los impactos de la pandemia.

Nota: Múltiples estrategias abordan los desafíos que la COVID ha creado o ampliado (p. ej., la Estrategia 25, la prevención de ejecuciones hipotecarias y desalojos y la representación legal). Sin embargo, cada una de esas estrategias está vinculada principalmente a otros desafíos. Estos vínculos se indican a continuación en la narrativa. A medida que entendamos mejor los impactos de la COVID, la alineación con esta estrategia evolucionará, incluyendo la alineación con los esfuerzos de recuperación de la Ciudad y la región.

DESAFÍO MÁS GRANDE N.º 7

Las políticas de vivienda no han abordado de forma sistemática la estabilidad de la vivienda ni las viviendas saludables, especialmente para aquellos que alquilan.

Concordancia con la visión: las siguientes estrategias están dirigidas principalmente a los componentes de salud y estabilidad de la visión.

19. Reforzar la actividad del Banco de Tierras de la ciudad mediante la asignación de financiamiento adicional al programa (Expandir)	El programa de Banco de Tierras reserva terrenos para el desarrollo de viviendas asequibles. Esto le permitiría a la Ciudad comprar más terrenos para el Banco de Tierras.	Aumentar la oferta de viviendas de alquiler/propiedad asequibles.	<ul style="list-style-type: none"> Incentivar a los desarrolladores inmobiliarios a construir viviendas asequibles. 	De transformación (Más de 2 años)
20. Explorar la opción de un programa de licencia/registro de alquiler obligatorio para alquileres a largo plazo vinculado con regulaciones de mejores prácticas de arrendamiento (Nueva)	Los posibles componentes incluyen educación para arrendadores (vivienda justa u otros), contratos de arrendamiento estandarizados en inglés y español, requisitos para tarifas de solicitud razonables, un camino más definido para la resolución de conflictos e inspecciones de alquiler enfocadas en la salud, la seguridad, la estabilidad y la eficiencia.	Mejorar la protección para los inquilinos, la calidad de las viviendas, la estabilidad de las viviendas y el acceso de los arrendadores a la información; mejorar la equidad de viviendas.	<ul style="list-style-type: none"> Explorar la concesión de licencias de alquiler para promover viviendas seguras y saludables. Aumentar la equidad en los programas y servicios existentes. 	De transformación (Más de 2 años)
21. Explorar las revisiones de los límites de ocupación y las definiciones de familias con el fin de agilizar los procesos y calibrar la política para respaldar viviendas estables, saludables y asequibles en toda la ciudad (Expandir)	Los límites de ocupación y las definiciones estrechas de familia a menudo crean limitaciones no deseadas para las elecciones y las opciones de viviendas, incluidas las oportunidades de viviendas cooperativas para personas mayores, personas con discapacidades e inquilinos de ingresos bajos que desean vivir con adultos no emparentados en un entorno hogareño unifamiliar, así como arreglos de grupos familiares no tradicionales.	Diversificar las opciones de viviendas/aumentar las elecciones de viviendas; mejorar la equidad de viviendas; aumentar la estabilidad/protecciones para los inquilinos.	<ul style="list-style-type: none"> Eliminar o flexibilizar las restricciones de ocupación. Aumentar la equidad en los programas y servicios existentes. 	Transitorio (De 1 a 2)

ESTRATEGIAS PRIORIZADAS ¹⁴	BREVE DESCRIPCIÓN	RESULTADO	ALINEACIÓN DE RECOMENDACIONES DE LA COMUNIDAD (consulte el Apéndice X)	PLAZO
22. Requerir el derecho de primera oferta/rechazo del sector público para desarrollos asequibles (Nueva)	Por lo general, requiere que los propietarios de viviendas asequibles notifiquen al sector público su intención de vender o reconstruir la propiedad y permitirle al sector público o a un socio de una organización sin fines de lucro un periodo de compra potencial.	Preservar la oferta actual de viviendas de alquiler asequibles.	<ul style="list-style-type: none"> Reforzar las organizaciones sin fines de lucro proporcionando modelos de apoyo de "La vivienda primero". Enfocar el apoyo financiero en los residentes de ingresos más bajos. 	Transitorio (De 1 a 2)
23. Permitir el derecho de primera oferta/rechazo de los arrendatarios a la propiedad cooperativa de una comunidad de viviendas multifamiliares o prefabricadas (Nueva)	Leyes que otorgan a los arrendatarios el derecho a comprar un edificio o complejo de alquiler (incluida una comunidad de viviendas prefabricadas) antes de que el propietario lo ponga en el mercado o acepte una oferta de otro comprador potencial.	Aumentar la estabilidad y las opciones de viviendas para inquilinos y residentes de viviendas prefabricadas y la preservación de viviendas asequibles.	<ul style="list-style-type: none"> Explorar oportunidades para comunidades de viviendas prefabricadas de propiedad de los residentes. Explorar más tipos de viviendas, incluidas las casas pequeñas y las viviendas cooperativas. 	De transformación (Más de 2 años)
24. Apoyar los esfuerzos de organización comunitaria en comunidades de viviendas prefabricadas y aumentar el acceso a información sobre los derechos de los residentes, recursos de viviendas y programas de viviendas (Expandir)	Continuar y expandir los esfuerzos existentes para trabajar con los residentes y los socios comunitarios de organizaciones sin fines de lucro para abordar la necesidad crítica de programas enfocados en la durabilidad y la seguridad de las viviendas prefabricadas, la reducción del miedo a represalias para los residentes, la preservación de estas viviendas como una opción de vivienda asequible y el acceso equitativo a los recursos de la Ciudad en vecindarios y poblaciones históricamente marginados.	Incrementar la estabilidad y las opciones de viviendas para residentes de viviendas prefabricadas; mejorar la equidad de viviendas.	<ul style="list-style-type: none"> Explorar oportunidades para comunidades de viviendas prefabricadas de propiedad de los residentes. Preservar las comunidades de viviendas prefabricadas. Aumentar la equidad en los programas y servicios existentes. 	Ganancia rápida/más rápida (Menos de 1 año)
25. Financiar la prevención de ejecuciones hipotecarias y desalojos y la representación legal (Expandir)	Brindar asistencia con la reestructuración de deudas hipotecarias o los pagos de hipoteca o servicios públicos para evitar ejecuciones hipotecarias; asistencia de emergencia a corto plazo para el pago de alquiler y servicios públicos para los inquilinos. Actualmente, el financiamiento proveniente de la Ley CARES se dedica a un fondo de defensa legal para los inquilinos, pero se necesitan recursos adicionales.	Aumentar la estabilidad para los inquilinos y propietarios vulnerables; mejorar la equidad de viviendas.	<ul style="list-style-type: none"> Brindar financiamiento de emergencia para cubrir déficits y así evitar desalojos. Aumentar la equidad en los programas y servicios existentes. 	Ganancia rápida/más rápida (Menos de 1 año)
26. Desarrollar los incentivos de pequeños arrendadores (Nueva)	Incentivar a los pequeños arrendadores a mantener las unidades asequibles durante un periodo de tiempo, a cambio de restauración subsidiada o exenciones de impuestos o tarifas. Se alinea con la Estrategia 20 para explorar el registro y la concesión de licencias de alquiler.	Aumentar los alquileres asequibles, la estabilidad y preservación de las viviendas, así como mejorar la condición; aumentar la diversidad/elección de viviendas.	<ul style="list-style-type: none"> Abogar por límites para los precios de alquiler o los aumentos anuales del alquiler. Explorar la concesión de licencias de alquiler para promover viviendas seguras y saludables. 	De transformación (Más de 2 años)

ESTRATEGIAS PRIORIZADAS ¹⁴	BREVE DESCRIPCIÓN	RESULTADO	ALINEACIÓN DE RECOMENDACIONES DE LA COMUNIDAD <i>(consulte el Apéndice X)</i>	PLAZO
ALINEACIÓN DEL PLAN CON LOS ESFUERZOS RELACIONADOS				
<ul style="list-style-type: none"> Continuar con los esfuerzos continuos de la Ciudad para implementar las recomendaciones de los estudios actuales relacionados con las viviendas y otros esfuerzos de la Ciudad. (Auditoría del LUC, Análisis de Viviendas Justas, Homeward 2020, Plan Estratégico de Viviendas Asequibles 2015 a 2019) (Continuar) 	<p>Este trabajo reconoce que continuar con los esfuerzos existentes de la Ciudad es crítico para lograr los objetivos y la visión de la Ciudad.</p>	<p>Diversificar las opciones de viviendas, aumentar las elecciones de viviendas, aumentar la equidad, soluciones para acabar con la situación de desamparo, preservación de viviendas asequibles.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Enfocar el apoyo financiero en los residentes de ingresos más bajos. Reforzar las organizaciones sin fines de lucro que proporcionan servicios de apoyo a las viviendas. Preservar las comunidades de viviendas prefabricadas. Reforzar las organizaciones sin fines de lucro proporcionando modelos de apoyo de “La vivienda primero”. Brindar financiamiento de emergencia para cubrir déficits y así evitar desalojos. 	<p>En curso y varía</p>
<ul style="list-style-type: none"> Continuar la alineación del trabajo de las viviendas con otros planes y programas departamentales para aprovechar más recursos de financiamiento y lograr objetivos en toda la ciudad que promuevan el triple resultado final de sostenibilidad económica, ambiental y social (podría incluir un estudio de disparidad en toda la ciudad) (Continuar) 	<p>Dado que la vivienda afecta todos los aspectos de la comunidad, la integración de este trabajo en el triple resultado final para aprovechar los fondos, reducir las redundancias y ajustarse a los múltiples objetivos de la ciudad es fundamental para su éxito.</p>	<p>Alineación en toda la ciudad.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Generar apoyo en toda la comunidad para hacer las cosas de una manera diferente. Buscar ideas innovadoras de la comunidad y de las ciudades similares. Aumentar la equidad en los programas y servicios existentes. 	<p>En curso y varía</p>



Descripción detallada de las estrategias priorizadas

DESAFÍO MÁS GRANDE 1:

La subida de precios afecta a todas las personas, y de forma desproporcionada a los grupos familiares BIPOC [afroamericanos, indígenas y personas de color] y de ingresos bajos.

1. Evaluar el riesgo de desplazamiento y gentrificación (Nueva). El personal de la Ciudad puede usar ejemplos de otras comunidades como guía para construir nuestro propio índice de riesgo de desplazamiento y gentrificación utilizando datos fácilmente disponibles (Censo, Encuesta de la Comunidad Estadounidense, etc.). Esta información puede ayudar a fomentar y orientar los recursos/programas contra el desplazamiento, vincular dichos recursos con importantes inversiones de capital y guiar las asociaciones comunitarias.

¿Por qué se prioriza? Esfuerzo de bajo costo con un impacto específico y significativo; un impacto directo en la equidad y estabilidad. Ya se identificó como una ganancia rápida del Comité *Ad Hoc*.

Plazo establecido: ganancia más rápida (menos de 1 año)

Resultado esperado: mejorar la equidad de viviendas; aumentar la estabilidad/protecciones para los inquilinos, la preservación

Entidad líder: condado, la Ciudad

Partes afectadas: inquilinos, poblaciones históricamente desfavorecidas, residentes vulnerables al desplazamiento

Próximos pasos: revisión de mejores prácticas de enfoques para identificar vecindarios vulnerables; análisis y mapeo; asociarse con el Grupo del Ambiente Construido del Condado y su trabajo para evaluar el desplazamiento

Desafíos secundarios más grandes: n.º 6

2: Promover la inclusión, diversidad de viviendas y asequibilidad como valores comunitarios (Expandir). Campaña de relaciones públicas o comunicaciones relacionadas con la densidad, el racismo estructural, la necesidad de viviendas asequibles, los mitos sobre viviendas asequibles, etc. También podría utilizar estrategias de “urbanismo táctico” como parte de este esfuerzo.

¿Por qué se prioriza? Mejor práctica fundamental para fomentar el acceso amplio a la visión de las viviendas, contribuir a una cultura comunitaria inclusiva y abordar un obstáculo común y significativo para la creación de viviendas asequibles: “Not-In-My-Back-Yard” (“No en mi vecindario”), cuya sigla, NIMBY, se utiliza para caracterizar la oposición de los residentes a una propuesta. Puede ser de alto costo, pero también una estrategia de alto impacto.

Plazo establecido: de transformación (más de 2 años)

Resultado esperado: mejorar la equidad y accesibilidad de viviendas; mejorar la elección y estabilidad de viviendas/protecciones para los inquilinos

Entidad líder: socios, la comunidad, la Ciudad

Partes afectadas: asociaciones de propietarios de viviendas (Homeowners’ Association, HOA), arrendadores, constructores/desarrolladores inmobiliarios, instituciones financieras, distritos especiales y entidades gubernamentales, vecindarios de viviendas prefabricadas, propietarios de viviendas, inquilinos, personas en situación de desamparo, poblaciones históricamente desfavorecidas, residentes vulnerables al desplazamiento, otros socios

Próximos pasos: coordinar con el departamento de Comunicaciones en el enfoque; evaluar las necesidades y opciones de financiamiento

Desafíos secundarios más grandes: N/A

3: Implementar los pasos de acción del Análisis de Impedimentos para la Elección de Viviendas Justas de 2020 (*Expandir*).

Este documento requerido por el HUD analiza la vivienda justa (la intersección de los derechos civiles y las viviendas) y los desafíos para las poblaciones de clases protegidas (p. ej., raza, personas con discapacidades) en Fort Collins. Describe los siguientes pasos de acción:

- a. Fortalecer la distribución de información sobre la vivienda justa, oportunidades educativas y de capacitación.
- b. Mejorar las opciones de viviendas para personas con discapacidades.
- c. Apoyar los esfuerzos de los residentes para establecer y generar crédito.
- d. Apoyar programas, proyectos y organizaciones que mejoren el acceso y la asequibilidad de las viviendas.
- e. Continuar buscando la equidad en la infraestructura y comodidades públicas.
- f. Utilizar las actividades de participación pública de Home2Health para informar el Código de Uso de Tierras y las actualizaciones de políticas.

¿Por qué se prioriza? Requisito del HUD para recibir fondos federales, el impacto directo y significativo en abordar la segregación y discriminación, así como mejorar la elección de viviendas justas y aumentar las oportunidades para la comunidad BIPOC y personas con discapacidades. Esfuerzo de bajo costo que tiene como resultado un impacto específico y significativo; un impacto directo en la equidad y estabilidad. Ya se identificó como una ganancia rápida del Comité *Ad Hoc*.

Plazo establecido: de transformación (más de 2 años)

Resultado esperado: mejorar la equidad de viviendas y el acceso a oportunidades; mejorar la accesibilidad, la estabilidad/protecciones para los inquilinos

Entidad líder: socios/organizaciones

Partes afectadas: asociaciones de propietarios de viviendas (Homeowners' Association, HOA), arrendadores, constructores/desarrolladores inmobiliarios, instituciones financieras, distritos especiales y entidades gubernamentales, vecindarios de viviendas prefabricadas, propietarios de viviendas, inquilinos, personas en situación de desamparo, poblaciones históricamente desfavorecidas, residentes vulnerables al desplazamiento, otros socios

Próximos pasos: consulte los detalles del paso de acción en el [Análisis de Viviendas Justas](#).

Desafíos secundarios más grandes: N/A

DESAFÍO MÁS GRANDE 2:

No hay suficientes lugares asequibles disponibles para que las personas alquilen o compren, o lo que está disponible y es asequible no es el tipo de vivienda que las personas necesitan.

4. Implementación, seguimiento y evaluación de estrategias de vivienda (Expandir). Incluye:

- Evaluar periódicamente las políticas y los programas de vivienda existentes para garantizar que sean eficaces, equitativos y que se alinean con la visión. Comenzar con una revisión integral de los programas/políticas actuales utilizando el kit de herramientas de la Alianza Gubernamental sobre Raza y Equidad (Government Alliance on Race & Equity Racial). Todas las estrategias propuestas en este Plan Estratégico de Viviendas también se evaluarán desde una perspectiva de equidad y eficacia.
- Crear datos en tiempo real, accesibles y basados en el desempeño que evalúen el rendimiento de estas estrategias y su progreso hacia la visión. Esto incluiría datos para todo el espectro de viviendas, desde personas sin hogar hasta grupos familiares de ingresos medios.

¿Por qué se prioriza? Mejores prácticas; esencial para mantener la eficacia, la equidad y el impacto de los programas/estrategias de viviendas; también fomenta la transparencia en la supervisión del rendimiento y el progreso hacia el objetivo de viviendas asequibles en toda la ciudad.

Plazo establecido: ganancia más rápida (menos de 1 año)

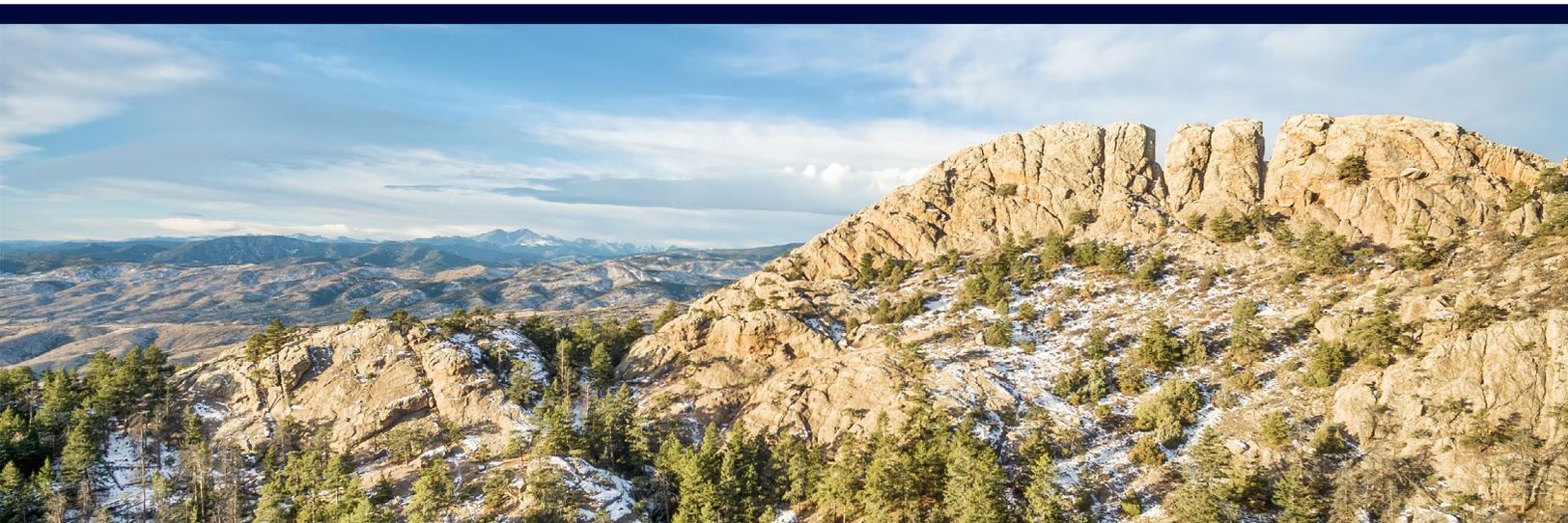
Resultado esperado: aumentar la eficacia de todas las estrategias; mejorar la equidad de viviendas

Entidad líder: socios, la Ciudad

Partes afectadas: asociaciones de propietarios de viviendas (Homeowners' Association, HOA), arrendadores, constructores/desarrolladores inmobiliarios, instituciones financieras, distritos especiales y entidades gubernamentales, vecindarios de viviendas prefabricadas, propietarios de viviendas, inquilinos, personas en situación de desamparo, poblaciones históricamente desfavorecidas, residentes vulnerables al desplazamiento, otros socios

Próximos pasos: evaluar los programas/políticas existentes en cuanto a equidad y eficacia; crear un panel de datos para realizar un seguimiento de la producción de viviendas en función de los objetivos de asequibilidad.

Desafíos secundarios más grandes: N/A



5. Abogar por una legislación relativa a las viviendas a nivel estatal y federal

(Expandir). Las áreas de enfoque podrían incluir: supervisar y respaldar la legislación de protección para los inquilinos a nivel estatal (p. ej., límites de tarifas, protecciones contra desalojos), abogar por fuentes de financiamiento estatales y federales adicionales (p. ej., impuesto a la transferencia de bienes inmuebles), supervisar los cambios de legislación estatal que afectan las herramientas de viviendas del gobierno local (p. ej., zonificación inclusiva), conectar la vivienda con las políticas de la Agenda de Política Legislativa de la Ciudad de forma más amplia (p. ej., atención médica) y abogar por un financiamiento adicional de LIHTC y el Plan de Asignación Calificada (Qualified Allocation Plan, QAP). También trabajar con el condado de Larimer en protecciones contra desalojos y explorar la opción de pausar los desalojos en tiempos de crisis (p. ej., si se declara o cuando se declare un estado de emergencia). Considerar una coalición estatal de gobiernos locales, similar a Comunidades de Colorado para la Acción Climática (Colorado Communities for Climate Action, ACC4CA), en la que la Ciudad participe en favor del clima.

¿Por qué se prioriza? Enfoque de bajo costo para aprovechar los recursos y estrategias adicionales con el fin de lograr el objetivo/la visión de la Ciudad. Reconoce la naturaleza regional de los desafíos de viviendas y los aborda por marco regional/estatal.

Plazo establecido: transitorio (de 1 a 2 años)

Resultado esperado: variado (p. ej., protecciones para los inquilinos y opciones de financiamiento)

Entidad líder: socios, la Ciudad

Partes afectadas: distritos especiales y entidades gubernamentales, otros socios

Próximos pasos: continuar trabajando con el Comité de Revisión Legislativa de la Ciudad e iniciar conversaciones con otros municipios para evaluar cómo los gobiernos locales pueden trabajar juntos con el fin de promover objetivos comunes.

Desafíos secundarios más grandes: 1,7

6. Evaluar la implementación de una política de visitabilidad (Nueva). Exigir o incentivar a los desarrolladores inmobiliarios para que hagan que una parte de los desarrollos sea “visitable”, cumpliendo con los estándares de diseño que permitan una fácil visita a las personas con discapacidades físicas (una entrada sin escalones, puertas de 32 pulgadas y baño en el piso principal que sea accesible para sillas de ruedas). Se ha demostrado que el diseño visitable no agrega ningún costo adicional a los desarrolladores inmobiliarios; podría ser obligatorio o respaldado con una variedad de incentivos similares a los incentivos de asequibilidad (p. ej., exenciones/postergaciones de tarifas, procesamiento prioritario, bonos de densidad, variaciones).

¿Por qué se prioriza? Enfoque de bajo costo para aprovechar los recursos y estrategias adicionales con el fin de lograr el objetivo/la visión de la Ciudad. Reconoce la naturaleza regional de los desafíos de viviendas y los aborda por marco regional/estatal.

Plazo establecido: de transformación (más de 2 años)

Resultado esperado: mejorar la accesibilidad; aumentar la diversidad/elección de viviendas; mejorar la equidad de viviendas

Entidad líder: la Ciudad

Partes afectadas: poblaciones históricamente desfavorecidas

Próximos pasos: evaluar el interés por mandato en comparación con el incentivo; acercamiento de las partes interesadas con la comunidad de desarrollo y la comunidad de personas con discapacidades; revisar políticas similares en otras comunidades y redactar un lenguaje de políticas para Fort Collins; asociarse con el Grupo del Ambiente Construido del Condado para coordinar este esfuerzo con el índice multimodal existente.

Desafíos secundarios más grandes: N/A

7. Eliminar los obstáculos para el desarrollo de unidades de vivienda accesoria (Expandir). Permitir usos por derecho en todos los distritos de zonas residenciales (en proceso según la Auditoría del LUC de 2020); reducir (o eximir) los costos por servicio de agua y otras tarifas de desarrollo inmobiliario; considerar el desarrollo de un programa de subsidios para propietarios de ingresos bajos y moderados; evaluar la viabilidad de las ADU por lote para determinar si existen estándares excesivamente onerosos relacionados con la cobertura del lote, contratiempos, acceso a callejones, etc., así como abordar esos obstáculos según sea necesario. Esto está relacionado con la Estrategia 9 para aprobar la apropiación fuera de ciclo para la Fase Uno de la Auditoría del LUC.

Plazo establecido: transitorio (de 1 a 2 años)

Resultado esperado: diversificar las opciones de viviendas/aumentar las elecciones de viviendas; preservar las viviendas asequibles existentes

Entidad líder: la comunidad, la Ciudad

Partes afectadas: propietarios de viviendas

Próximos pasos: los elementos relacionados con las viviendas se incluirán en la apropiación fuera de ciclo para avanzar a la Fase Uno de la Auditoría del Código de Uso de Tierras (LUC). Se prevé una actualización de las tarifas de desarrollo de la Ciudad en 2021. Se identificarán los elementos que pueden progresar más rápidamente, según corresponda.

Desafíos secundarios más grandes: 1,4,5,7

¿Por qué se prioriza? Mejores prácticas para aumentar las elecciones de viviendas sin un impacto adverso en el contexto de la comunidad. Ya se identificó como prioridad en la Auditoría del LUC de 2020 y su implementación está en marcha.

8. Ampliar el plazo de asequibilidad de la ciudad (*Expandir*). El plazo de asequibilidad se entiende como el período de tiempo en el que las viviendas asequibles tienen restricciones de ingresos, después del cual se pueden convertir a la tasa de mercado. El plazo actual de asequibilidad para proyectos que reciben financiamiento o incentivos municipales es de 20 años; muchas ciudades utilizan plazos más largos, de 30 a 60 años.

¿Por qué se prioriza? El plazo actual es excepcionalmente corto; la extensión tendría un impacto significativo en la estabilidad y preservación del futuro stock de viviendas asequibles. Ya se identificó como una ganancia rápida del Comité *Ad Hoc*.

9. Avanzar a la Fase Uno de la Auditoría del Código de Uso de Tierras (LUC) (*Nueva*).

Responde a los desafíos más grandes abordando todo el espectro de viviendas con nuevas herramientas y procesos, que incluyen:

- Establecimiento de tipos de viviendas adicionales; oportunidad de aumentar la oferta general
- Recalibración de los incentivos existentes para la producción de viviendas asequibles; identificación de nuevos incentivos
- Perfecciona y simplifica los procesos de desarrollo

El comienzo de la actualización del LUC es un paso importante para avanzar en varias estrategias, incluidas la 7,13,14 y 16

¿Por qué se prioriza? Hace que el LUC cumpla con los estándares de mejores prácticas para las tendencias y necesidades actuales del mercado; expande las elecciones y la diversidad de viviendas; implementa las prioridades ya identificadas como parte de la Auditoría del LUC y una ganancia rápida del Comité *Ad Hoc*.

Plazo establecido: ganancia más rápida (menos de 1 año)

Resultado esperado: diversificar las opciones de viviendas/aumentar las elecciones de viviendas

Entidad líder: socios, la Ciudad

Partes afectadas: constructores/ desarrolladores inmobiliarios, inquilinos, poblaciones históricamente desfavorecidas, residentes vulnerables al desplazamiento

Próximos pasos: acercamiento de las partes interesadas a proveedores de viviendas asequibles y desarrolladores inmobiliarios multifamiliares para examinar las opciones y la aplicabilidad de los plazos

Desafíos secundarios más grandes: 5

Plazo establecido: ganancia más rápida (menos de 1 año) para asignar recursos; transitorio (de 1 a 2 años) para completar los cambios de código de la Fase 1

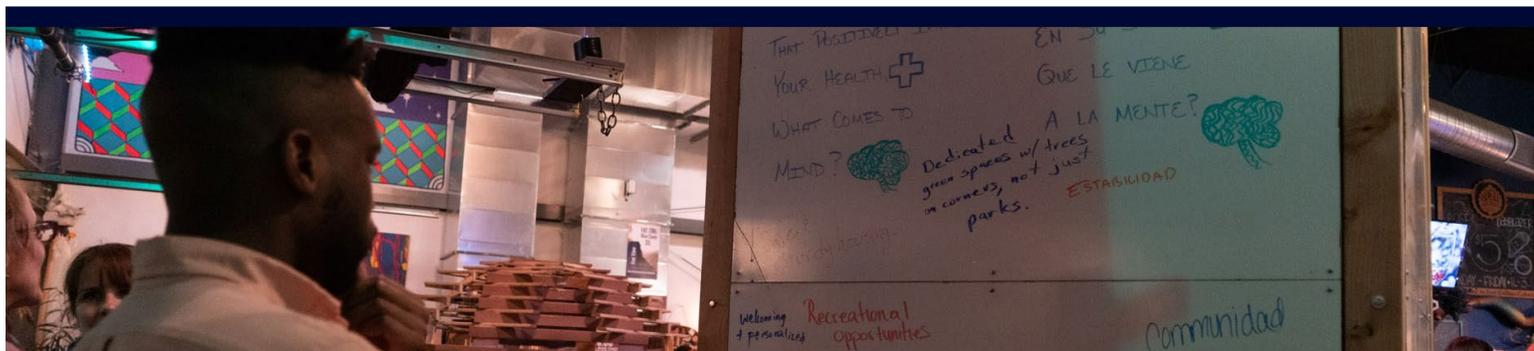
Resultado esperado: diversificar las opciones de viviendas/aumentar las elecciones de viviendas; preservar las viviendas asequibles existentes

Entidad líder: la Ciudad

Partes afectadas: constructores/ desarrolladores inmobiliarios, distritos especiales y entidades gubernamentales, otros socios

Próximos pasos: apropiación fuera de ciclo

Desafíos secundarios más grandes: 1,3,4,5,7



DESAFÍO MÁS GRANDE 3:

La Ciudad tiene algunas herramientas para promover viviendas asequibles, pero la cantidad actual de financiamiento e incentivos para estas no es suficiente para alcanzar nuestros objetivos.

10. Perfeccionar el objetivo de viviendas asequibles locales (*Expandir*). La Ciudad ya ha adoptado un objetivo amplio de 10 % asequible al 80 % de la AMI. Considerar la adopción formal de subobjetivos (p. ej., el 10 % de las unidades de alquiler asequibles para el 60 % de la AMI; el 5 % de las unidades de propiedad con restricción de escritura y asequibles para el 100 % de la AMI) con el fin de ayudar a establecer expectativas para los desarrolladores inmobiliarios mientras negocian acuerdos con la Ciudad y establecen metas más específicas para supervisar el progreso.

¿Por qué se prioriza? Ya que es fundamental para alinear las necesidades con la meta de asequibilidad cuantificada y garantizar un impacto significativo de las estrategias.

Plazo establecido: ganancia más rápida (menos de 1 año)

Resultado esperado: Mejorar la orientación de las inversiones en viviendas; mejorar la equidad de viviendas; aumentar la estabilidad/protecciones para los inquilinos.

Entidad líder: socios, la Ciudad

Partes afectadas: asociaciones de propietarios de viviendas (Homeowners' Association, HOA), arrendadores, constructores/desarrolladores inmobiliarios, instituciones financieras, distritos especiales y entidades gubernamentales, vecindarios de viviendas prefabricadas, propietarios de viviendas, inquilinos, personas en situación de desamparo, poblaciones históricamente desfavorecidas, residentes vulnerables al desplazamiento, otros socios

Próximos pasos: convocar al personal y las partes interesadas para perfeccionar el objetivo de acuerdo con las necesidades identificadas; alinear las estrategias priorizadas con las metas del subobjetivo.

Desafíos secundarios más grandes: N/A

11. Crear una nueva fuente de ingresos dedicada al financiamiento del Fondo de Viviendas Asequibles a través de impuestos específicos sobre las ventas o la propiedad (*Expandir*). Los fondos locales pueden respaldar una variedad de actividades de viviendas asequibles, tienen menos restricciones y son más fáciles de implementar que los dólares federales o estatales. Pueden asignarse a un nivel de ingresos específico (p. ej., menos del 30 % de la AMI) o utilizarse de manera más amplia. Las recomendaciones priorizadas para la generación de ingresos que se pueden implementar juntas o de forma separada son:

- a. Impuesto específico sobre las ventas o la propiedad; o
- b. Tarifas de vinculación (o impacto) impuestas a nuevos desarrollos comerciales o residenciales.

Plazo establecido: de transformación (más de 2 años)

Resultado esperado: aumentar la oferta de viviendas de alquiler/propiedad asequibles

Entidad líder: socios, la Ciudad

Partes afectadas: constructores/desarrolladores inmobiliarios, instituciones financieras, distritos especiales y entidades gubernamentales, propietarios de viviendas, inquilinos, personas en situación de desamparo, poblaciones históricamente desfavorecidas, residentes vulnerables al desplazamiento, otros socios

Próximos pasos: proponer la adopción de la tarifa de vinculación (con base en el estudio de viabilidad de 2020) al Concejo; comenzar a evaluar oportunidades para impuestos específicos sobre las ventas o la propiedad

¿Por qué se prioriza? Estrategia de alto impacto y cada vez más común entre las jurisdicciones locales en medio de los crecientes desafíos de viviendas y la disminución de los recursos federales. Se necesita financiamiento adicional para que la ciudad logre el objetivo de asequibilidad e implemente las estrategias priorizadas seleccionadas.

dentro del contexto más amplio de las necesidades en toda la ciudad, p. ej., transporte, operaciones de parques y mantenimiento

Desafíos secundarios más grandes: N/A

12. Expandir la(s) asociación(es) con la Institución Financiera de Desarrollo Comunitario (CDFI) local a fin de ofrecer financiamiento para cubrir déficits y un fondo común de préstamos con bajo costo para el desarrollo de viviendas asequibles (Expandir).

La asociación con una CDFI podría incluir apoyo financiero por medio de subvenciones o deuda de bajo costo, riesgo compartido mediante una reserva conjunta para préstamos incobrables o alineación de prioridades con respecto a prioridades de desarrollo asequibles.

¿Por qué se prioriza? Esfuerzo de bajo costo con potencial de alto impacto; capitaliza las asociaciones existentes para aprovechar los objetivos comunes.

Plazo establecido: transitorio (de 1 a 2 años)

Entidad líder: instituciones financieras, la Ciudad

Resultado esperado: aumentar la oferta de viviendas de alquiler/propiedad asequibles

Partes afectadas: instituciones financieras

Próximos pasos: acercamiento a las CDFI (p. ej., Fondo de Desarrollo de Impacto) para evaluar oportunidades estratégicas.

Desafíos secundarios más grandes: N/A

13. Recalibrar los incentivos existentes (exenciones de tarifas, postergación de tarifas, bono de altura, bono de densidad, paisajismo reducido, procesamiento prioritario) a fin de reflejar las condiciones actuales del mercado (Expandir). Realizar una revisión detallada de los beneficios financieros de los incentivos existentes en relación con sus requisitos, evaluar la aplicabilidad por nivel de ingresos y geografía y recomendar mejoras. Considerar si los incentivos maximizan el aprovechamiento de recursos y justificarían la asignación de recursos limitados a desarrollos que ya están en progreso. Esto está relacionado con la Estrategia 9 para aprobar la apropiación fuera de ciclo para la Fase Uno de la Auditoría del LUC.

¿Por qué se prioriza? Estrategia de alto impacto, ya identificada como prioridad en la Auditoría del LUC y por el Concejo *Ad Hoc*. Mejores prácticas para mantener la eficacia de los incentivos, que deben calibrarse con regularidad según los cambios del mercado.

Plazo establecido: transitorio (de 1 a 2 años)

Resultado esperado: aumentar la oferta de viviendas de alquiler/propiedad asequibles; aumentar la diversidad/elección de viviendas

Entidad líder: socios, la Ciudad

Partes afectadas: constructores/ desarrolladores inmobiliarios

Próximos pasos: evaluar el rendimiento de los incentivos existentes (por medio del análisis y el acercamiento de las partes interesadas); realizar análisis de viabilidad; y proponer cambios basados en resultados.

Desafíos secundarios más grandes: 2, 4

14. Crear incentivos de desarrollo adicionales para viviendas asequibles

(Nueva). Los incentivos de desarrollo requieren la producción de unidades de alquiler o propiedad asequibles. La mayoría de las políticas exigen entre el 10 y el 30 por ciento como unidades asequibles, dependiendo del mercado, y establecen plazos de asequibilidad de entre 15 y 99 años. La ciudad debería evaluar e implementar los siguientes incentivos prioritarios:

- a. Expandir el programa de bonos de densidad para aplicarlo en otros distritos de zona (actualmente limitado a la zona de LMN). El programa tendría que calibrarse para una variedad de zonas.
- b. Identificar variaciones de edificios relacionadas (p. ej., contratiempos, cobertura de lotes, requisitos de estacionamiento, estándares de diseño, dedicación de espacios abiertos)

Esto está relacionado con la Estrategia 9 para aprobar la apropiación fuera de ciclo para la Fase Uno de la Auditoría del LUC.

¿Por qué se prioriza? Los incentivos actuales son limitados y los incentivos adicionales son críticos para aumentar la producción de viviendas asequibles. Estrategia de alto impacto con bajo costo para la Ciudad, ya que aprovecha la inversión del sector privado para lograr los objetivos; una práctica muy común en todas las comunidades de Colorado (y otros estados). Ya se identificó como una ganancia rápida del Comité *Ad Hoc*.

Plazo establecido: ganancia más rápida (menos de 1 año)

Resultado esperado: aumentar la oferta de viviendas de alquiler/propiedad asequibles; mejorar la equidad de viviendas

Entidad líder: socios, la Ciudad

Partes afectadas: constructores/ desarrolladores inmobiliarios

Próximos pasos: realizar un análisis de viabilidad para la expansión del bono de densidad y calcular el beneficio financiero de los incentivos de variación; llevar a cabo un acercamiento de las partes interesadas con los desarrolladores inmobiliarios para examinar las propuestas.

Desafíos secundarios más grandes: 2, 4



DESAFÍO MÁS GRANDE 4:

El crecimiento del empleo continúa superando el crecimiento habitacional.

15. Explorar/abordar el financiamiento y otros obstáculos para el desarrollo de viviendas intermedias e innovadoras que faltan (Nueva). Colaborar con desarrolladores inmobiliarios e instituciones financieras (CDFI, cooperativas de crédito y bancos) para comprender los obstáculos para los proyectos intermedios faltantes, p. ej., financiamiento, código, materiales; considerar asociaciones con desarrolladores inmobiliarios y socios para abordar los obstáculos y generar apoyo para opciones de viviendas diversas, innovadoras y eficientes; así como evaluar opciones para fomentar las asociaciones innovadoras con los desarrolladores inmobiliarios, p. ej. diseñar competencias como el concepto de X-Prize que se planteó en la reunión del [Comité Ad Hoc de Viviendas](#) en enero de 2021.

¿Por qué se prioriza? Estrategia de bajo costo con potencial para desbloquear la producción de opciones de viviendas diversas y relativamente asequibles. Enfoque de mejores prácticas para fomentar las opciones intermedias faltantes.

16. Eliminar los obstáculos a las densidades permitidas por medio de revisiones al código (Nueva). Según se señaló en la Auditoría del LUC de 2020, los obstáculos para lograr plenamente las densidades permitidas incluyen máximos de números de unidades multifamiliares, umbrales de pies cuadrados para edificios secundarios o no residenciales y limitaciones de altura que restringen la capacidad de maximizar los sitios compactos por medio del uso del estacionamiento subterráneo. Estos requisitos deberían recalibrarse o eliminarse por completo. Esto está relacionado con la Estrategia 9 para aprobar la apropiación fuera de ciclo para la Fase Uno de la Auditoría del LUC.

¿Por qué se prioriza? Elimina los conflictos internos en el Código de Uso de Tierras; ya se identificó como prioridad en la Auditoría del LUC.

Plazo establecido: transitorio (de 1 a 2 años)

Resultado esperado: aumentar la oferta y asequibilidad de las viviendas; diversificar las opciones de viviendas/aumentar las elecciones de viviendas

Entidad líder: constructores/desarrolladores inmobiliarios, la Ciudad

Partes afectadas: constructores/desarrolladores inmobiliarios, instituciones financieras, otros socios de la comunidad

Próximos pasos: convocar al grupo de trabajo de desarrolladores inmobiliarios para evaluar los obstáculos.

Desafíos secundarios más grandes: 1, 2, 3, 7

Plazo establecido: transitorio (de 1 a 2 años)

Resultado esperado: diversificar las opciones de viviendas/aumentar las elecciones de viviendas

Entidad líder: constructores/desarrolladores inmobiliarios, la Ciudad

Partes afectadas: constructores/desarrolladores inmobiliarios

Próximos pasos: los elementos relacionados con las viviendas se incluirán en la apropiación fuera de ciclo para avanzar a la Fase Uno de la Auditoría del Código de Uso de Tierras (LUC)

Desafíos secundarios más grandes: 1, 2, 3

DESAFÍO MÁS GRANDE 5:

Construir una vivienda es caro y el costo de construir viviendas nuevas probablemente continuará aumentando con el tiempo.

17. Considerar los requisitos de viviendas asequibles como parte de las opciones de beneficios comunitarios para los distritos metropolitanos (*Expandir*). La ciudad ya está trabajando en una recomendación específica para esta estrategia.

¿Por qué se prioriza? Oportunidad de bajo costo para integrar los requisitos de viviendas asequibles como parte de los esfuerzos relacionados; ya priorizada por la ciudad y su implementación está en marcha.

Plazo establecido: ganancia más rápida (menos de 1 año)

Resultado esperado: aumentar la oferta de viviendas de alquiler/propiedad asequibles

Entidad líder: la Ciudad

Partes afectadas: constructores/ desarrolladores inmobiliarios, distritos especiales y entidades gubernamentales

Próximos pasos: la moratoria en las solicitudes del distrito metropolitano se venció el 31 de enero. El Concejo considerará enmiendas a esta política en 2021.

Desafíos secundarios más grandes: 2, 4

18. Aumentar la concienciación y las oportunidades de colaboración entre los distritos de suministro de agua y otros socios regionales en torno a los desafíos relacionados a los costos del suministro de agua y viviendas (*Expandir*).

¿Por qué se prioriza? Los costos del agua tienen un impacto significativo en los costos de desarrollo de viviendas; abordar los desafíos del costo del agua genera oportunidades para mejorar la asequibilidad y diversidad de los productos de viviendas. Reconoce la naturaleza regional del agua y busca oportunidades para la educación y soluciones colaborativas; el potencial de impacto directo en la sostenibilidad y asequibilidad.

Plazo establecido: transitorio (de 1 a 2 años)

Resultado esperado: mejorar la asequibilidad y la diversidad de las viviendas.

Entidad líder: distritos de suministro de agua, servicios públicos de la Ciudad

Partes afectadas: distritos especiales y entidades gubernamentales, otros socios

Próximos pasos: estudio en marcha en 2021 para identificar los desafíos y oportunidades de múltiples proveedores de agua en el Área de Administración del Crecimiento (Growth Management Area, GMA).

Desafíos secundarios más grandes: 2

19. Reforzar la actividad del Banco de Tierras de la ciudad mediante la asignación de financiamiento adicional al programa (*Expandir*). Comenzar con el inventario y la viabilidad de las tierras de propiedad pública en los límites de la ciudad y el área de administración del crecimiento. También considerar las propiedades comerciales subutilizadas que podrían utilizarse para viviendas asequibles. Continuar la disposición eficaz de las parcelas existentes para los desarrolladores de viviendas asequibles y socios de fideicomisos de tierras.

¿Por qué se prioriza? Aprovecha el éxito del programa actual para aumentar su impacto con la asignación de recursos adicionales. Estrategia de alto impacto que ayuda a la Ciudad a alcanzar la meta de asequibilidad.

Plazo establecido: de transformación (más de 2 años)

Resultado esperado: aumentar la eficacia de todas las estrategias

Entidad líder: socios, la Ciudad

Partes afectadas: constructores/ desarrolladores inmobiliarios

Próximos pasos: identificar el potencial de financiamiento; identificar parcelas estratégicas para su adquisición.

Desafíos secundarios más grandes: 1, 3

DESAFÍO MÁS GRANDE 7:

Las políticas de vivienda no han abordado de forma sistemática la estabilidad de la vivienda ni las viviendas saludables, especialmente para aquellos que alquilan.

20. Explorar la opción de un programa de licencia/registro de alquiler obligatorio para alquileres a largo plazo vinculado con regulaciones de mejores prácticas de arrendamiento (Nueva). Un programa de registro o licencia de alquiler que exija a los propietarios registrarse u obtener una licencia de la Ciudad facilita la aplicación y el cumplimiento de una serie de protecciones para los inquilinos, la promoción de las mejores prácticas entre los propietarios, la identificación de los propietarios problemáticos y el establecimiento de normas específicas y rendimiento de las viviendas, p. ej., eficiencia. Los esfuerzos específicos fomentados mediante dichos programas incluyen educación para arrendadores (vivienda justa u otros), contratos de arrendamiento estandarizados en inglés y español, requisitos de tarifas de solicitud razonables, un camino más definido para la resolución de conflictos e inspecciones de alquiler enfocadas en la salud y la seguridad. Puede incluir una tarifa modesta para cubrir el costo del programa. Investigaciones recientes sugieren que estas tarifas oscilan entre aproximadamente \$0 y \$110 por unidad, aunque la frecuencia, determinación, etc., de las tarifas varían según la jurisdicción. Esto está relacionado con la Estrategia 26, Incentivos de pequeños arrendadores.

¿Por qué se prioriza? Estrategia de mejores prácticas, alto impacto y bajo costo que sienta las bases críticas para los futuros esfuerzos relacionados con el avance de la visión y objetivo.

Plazo establecido: de transformación (más de 2 años)

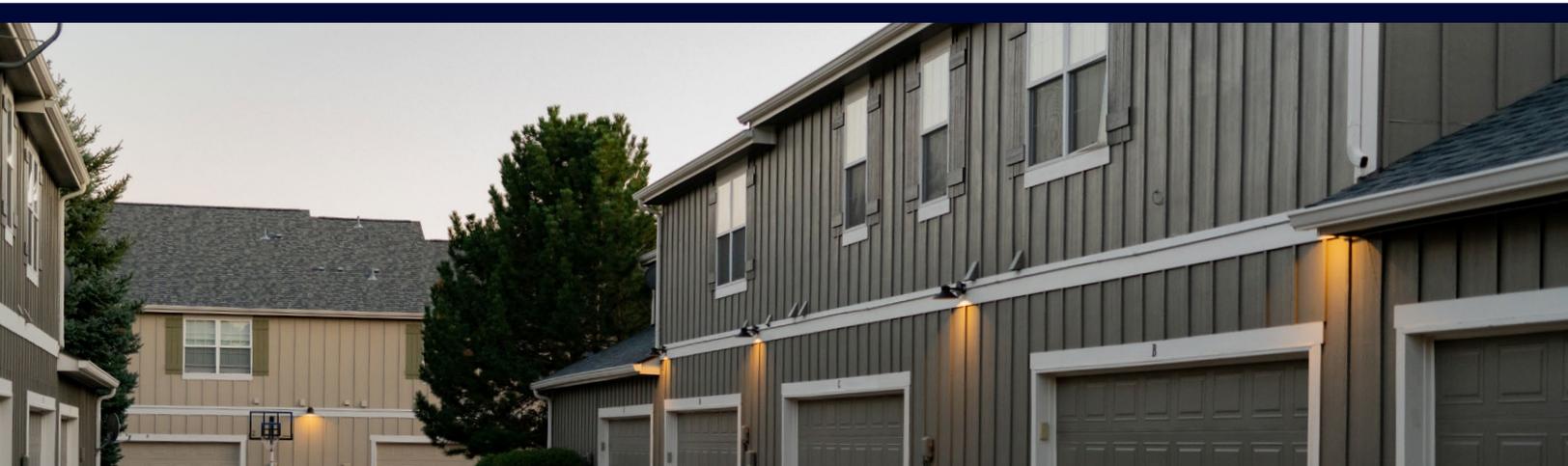
Resultado esperado: mejorar la protección para los inquilinos, la calidad de las viviendas y el acceso de los arrendadores a la información; mejorar la equidad de viviendas

Entidad líder: arrendadores, la comunidad, la Ciudad

Partes afectadas: arrendadores, vecindarios de viviendas prefabricadas, propietarios de viviendas, inquilinos, personas en situación de desamparo, poblaciones históricamente desfavorecidas, residentes vulnerables al desplazamiento

Próximos pasos: formar un grupo de trabajo interno para revisar la investigación de mejores prácticas en el diseño de programas; desarrollar una propuesta de políticas y compromiso de la comunidad.

Desafíos secundarios más grandes: N/A



21. Explorar las revisiones de los límites de ocupación y las definiciones de familias con el fin de agilizar los procesos y calibrar la política para respaldar viviendas estables, saludables y asequibles en toda la ciudad (Expandir).

Los límites de ocupación y las definiciones estrechas de familia a menudo crean limitaciones no deseadas para las elecciones y las opciones de viviendas, incluidas las oportunidades de viviendas cooperativas para personas mayores y personas con discapacidades, o inquilinos de ingresos bajos que desean vivir con adultos no emparentados en un entorno hogareño unifamiliar. Los límites de ocupación también pueden plantear responsabilidades de viviendas justas en la medida en que tengan un impacto desigual en las personas con discapacidades. Las mejores prácticas actuales en otras comunidades permiten hasta 8 ocupantes no emparentados o la ocupación base en los requisitos del código de construcción en lugar de las definiciones familiares. Los límites de ocupación no siempre tienen una relación directa con la habitabilidad del vecindario y es posible que haya una mejor forma de abordar las inquietudes de habitabilidad.

¿Por qué se prioriza? Mejor práctica, tanto en lo que respecta a aumentar la elección de viviendas como a evitar violaciones de vivienda justa (reclamos de impacto dispar).

22. Requerir el derecho de primera oferta/rechazo del sector público para desarrollos asequibles (Nueva). Por lo general, requiere que los propietarios de viviendas asequibles notifiquen al sector público su intención de vender o reconstruir la propiedad y permitirle al sector público o a un socio de una organización sin fines de lucro un período de tiempo específico de compra potencial.

¿Por qué se prioriza? Estrategia de preservación de alto impacto; no requiere recursos financieros sustanciales de la Ciudad si se ha estructurado para aplazar los derechos a organizaciones sin fines de lucro.

Plazo establecido: transitorio (de 1 a 2 años)

Resultado esperado: diversificar las opciones de viviendas/aumentar las elecciones de viviendas; mejorar la equidad de viviendas; aumentar la estabilidad/protecciones para los inquilinos

Entidad líder: la comunidad, la Ciudad

Partes afectadas: propietarios de viviendas, inquilinos, personas en situación de desamparo, poblaciones históricamente desfavorecidas, residentes vulnerables al desplazamiento

Próximos pasos: formar un grupo de trabajo interno para desarrollar una propuesta de política y compromiso de la comunidad; determinar qué partes de este trabajo (p. ej., concesión de licencias de ocupación adicional) pueden progresar con más rapidez.

Desafíos secundarios más grandes: 1,2,5,6

Plazo establecido: transitorio (de 1 a 2 años)

Resultado esperado: estabilizar la oferta actual de viviendas de alquiler asequibles

Entidad líder: socios, la Ciudad

Partes afectadas: arrendadores, constructores/ desarrolladores inmobiliarios, distritos especiales y entidades gubernamentales, residentes vulnerables al desplazamiento

Próximos pasos: revisar las políticas de las ciudades similares; redactar un enfoque que incluya el período de tiempo adecuado para rechazar, comprometerse con la comunidad e instituir los requisitos y el proceso de supervisión.

Desafíos secundarios más grandes: 1

23. Permitir el derecho de primera oferta/rechazo de los arrendatarios a la propiedad cooperativa de una comunidad de viviendas multifamiliares o prefabricadas (Nueva).

Les permite a los arrendatarios el derecho a comprar un edificio o complejo de alquiler (incluida una comunidad de viviendas prefabricadas) antes de que el propietario lo ponga en el mercado o acepte una oferta de otro comprador potencial. Por lo general, las leyes permiten a los residentes asignar su “derecho de preferencia” a otras entidades, como socios sin fines de lucro que ayudan a los residentes a formar una cooperativa de patrimonio limitado, o proveedores de viviendas asequibles que aceptan mantener la propiedad como viviendas de alquiler asequibles para un período de tiempo establecido. Tenga en cuenta que esta disposición ya existe para comunidades de viviendas prefabricadas de conformidad con la Oportunidad de Compra para Residentes de Parques de Casas Móviles de Colorado (Ley HB20-1201 aprobada en junio de 2020).

¿Por qué se prioriza? Expande las elecciones de viviendas, aprovecha las viviendas existentes y extiende las buenas políticas (es decir, Oportunidad de Compra para Residentes de Parques de Casas Móviles) a contextos adicionales como arrendatarios multifamiliares.

24. Apoyar los esfuerzos de organización comunitaria en comunidades de viviendas prefabricadas y aumentar el acceso a información sobre los derechos de los residentes, recursos de viviendas y programas de viviendas (Expandir).

Continuar y expandir los esfuerzos existentes para trabajar con los residentes y los socios comunitarios de organizaciones sin fines de lucro para abordar la necesidad crítica de programas enfocados en la durabilidad y la seguridad de las viviendas prefabricadas, la reducción del miedo a represalias para los residentes, la preservación de estas viviendas como una opción de vivienda asequible y el acceso equitativo a los recursos de la Ciudad en vecindarios y poblaciones históricamente marginados.

¿Por qué se prioriza? Impacto directo y significativo en comunidades excepcionalmente vulnerables; fomenta la salud, la estabilidad y la equidad; se alinea con los esfuerzos y prioridades existentes relacionados con la estabilización de la comunidad de casas prefabricadas.

Plazo establecido: de transformación (más de 2 años)

Resultado esperado: aumentar la estabilidad y la opción de viviendas para inquilinos y residentes de viviendas prefabricadas

Entidad líder: residentes, socios

Partes afectadas: vecindarios de viviendas prefabricadas, inquilinos, residentes vulnerables al desplazamiento, otros socios

Próximos pasos: revisar políticas similares y considerar opciones de políticas.

Desafíos secundarios más grandes: 1

Plazo establecido: ganancia más rápida (menos de 1 año)

Resultado esperado: aumentar la estabilidad y la opción de viviendas para los inquilinos y residentes de viviendas prefabricadas; mejorar la equidad de viviendas

Entidad líder: vecindarios de viviendas prefabricadas, la Ciudad

Partes afectadas: arrendadores de la HOA, vecindarios de viviendas prefabricadas, propietarios de viviendas, inquilinos, poblaciones históricamente desfavorecidas, residentes vulnerables al desplazamiento

Próximos pasos: continuar trabajando con socios existentes y evaluar opciones para financiamiento/apoyo adicional.

Desafíos secundarios más grandes: 1

25. Financiar la prevención de ejecuciones hipotecarias y desalojos y la representación legal (*Expandir*).

Por lo general, el asesoramiento de viviendas brinda asistencia con la reestructuración de deudas hipotecarias o los pagos de hipoteca o servicios públicos para evitar ejecuciones hipotecarias, y ofrece asistencia de emergencia a corto plazo para el pago de alquiler y servicios públicos para los inquilinos. Las ciudades a menudo se asocian con organizaciones sin fines de lucro locales con experiencia en asesoramiento sobre ejecuciones hipotecarias. La mediación entre el arrendador y el arrendatario es similar, pero generalmente la lleva a cabo la Ayuda Legal local para disputas de mayor participación entre el arrendador y el arrendatario.

Actualmente, el financiamiento proveniente de la Ley CARES se dedica a un fondo de defensa legal para los inquilinos, que apoya de forma directa la representación legal en caso de que un asunto deba ser resuelto por vía judicial, pero se necesitan recursos adicionales para llevar esta estrategia más allá de la duración que permiten los recursos de CARES. Esto reconoce que si bien hay momentos en que el desalojo y la ejecución hipotecaria constituyen la herramienta adecuada (y fuera del control de la Ciudad), mantener a las personas alojadas es un objetivo que sirve a los intereses de todos.

¿Por qué se prioriza? Estrategia de mejores prácticas, de alto impacto; aprovecha el éxito del programa existente; aborda las necesidades agudas exacerbadas por la pandemia actual de COVID-19 (y los niveles de desempleo relacionados). Ya se identificó como una prioridad del Comité *Ad Hoc*.

26. Desarrollar los incentivos de pequeños arrendadores (*Nueva*).

Incentivos del sector público que alientan a los pequeños arrendadores a mantener las unidades asequibles durante un período de tiempo a cambio de una restauración subsidiada o exenciones de impuestos o tarifas. Requiere identificación de propiedades por medio del registro de alquiler. También se podría aplicar a los alquileres vacacionales actuales para su conversión en alquileres permanentes con un plazo más largo. Esto está conectado a la Estrategia 20, Regulaciones o registro de inquilinos.

¿Por qué se prioriza? Potencial de alto impacto en la preservación y condición; amplía los incentivos al stock de viviendas existente (en lugar de solo a un nuevo desarrollo), lo que desbloquea un potencial asequible adicional.

Plazo establecido: ganancia más rápida (menos de 1 año)

Resultado esperado: aumentar la estabilidad para los inquilinos y propietarios vulnerables; mejorar la equidad de viviendas

Entidad líder: socios

Partes afectadas: vecindarios de viviendas prefabricadas, propietarios de viviendas, inquilinos, personas en situación de desamparo, poblaciones históricamente desfavorecidas, residentes vulnerables al desplazamiento, otros socios

Próximos pasos: asignar un financiamiento adicional al Fondo de Defensa Legal.

Desafíos secundarios más grandes: 1, 6

Plazo establecido: de transformación (más de 2 años)

Resultado esperado: aumentar las viviendas de alquiler asequibles (convertir las viviendas asequibles de origen natural en asequibles con restricciones de ingresos) y mejorar la condición; aumentar la diversidad/elección de vivienda

Entidad líder: arrendadores, la Ciudad

Partes afectadas: arrendadores, inquilinos, residentes vulnerables al desplazamiento

Próximos pasos: investigar políticas similares y evaluar la viabilidad de opciones de incentivos (programa “[Level Up](#)” puesto a prueba en la recuperación de COVID, subvenciones, exención de tarifas, etc.). Nota: Requiere la implementación de la estrategia de registro de alquiler (para identificar arrendadores)

Desafíos secundarios más grandes: 2

El Plan también está alineado con los siguientes planes y esfuerzos de políticas existentes:

Continuar con los esfuerzos continuos de la Ciudad para implementar las recomendaciones de los estudios actuales relacionados con las viviendas y otros esfuerzos de la ciudad que incluyen, entre otros:

- Recomendaciones de la Auditoría del Código de Uso de Tierras de 2020
- Pasos de acción del Análisis de Impedimentos para la Elección de Viviendas Justas de 2020
- Homeward 2020
- Plan Estratégico de Viviendas Asequibles, 2015-2019
- Plan de la Ciudad
- Nuestro Futuro Climático

Este plan reconoce las interrelaciones entre este trabajo y otras prioridades de la comunidad, como la acción climática, la preservación histórica, la salud económica y mucho más. Se incluirá más información sobre cómo las estrategias individuales se alinean con este trabajo en la implementación.

Esto incluye continuar priorizando el financiamiento directo para los residentes de ingresos más bajos. Esto también incluye estrategias del plan de viviendas anterior para lo siguiente: aumentar el inventario de unidades de alquiler asequibles, preservar la asequibilidad a largo plazo y la condición física de las viviendas asequibles existentes, aumentar las viviendas y los servicios de apoyo asociados para las personas con discapacidades y respaldar las oportunidades para obtener y mantener la propiedad de viviendas asequibles. Además, este plan reconoce la necesidad de continuar el modelo “La vivienda primero” para apoyar a las personas en situación de desamparo con los servicios adecuados. Esto es parte de la meta de aumentar las viviendas y los servicios de apoyo asociados para personas con discapacidades.

¿Por qué se prioriza? Las acciones de alta prioridad existentes dirigidas por proveedores de viviendas y otros continúan haciendo contribuciones críticas para lograr el objetivo del 10 % de viviendas asequibles.

Continuar la alineación del trabajo de las viviendas con el anterior Plan Estratégico de Viviendas Asequibles y otros planes y programas departamentales para aprovechar más recursos de financiamiento y lograr objetivos en toda la ciudad que promuevan el triple resultado final de sostenibilidad económica, ambiental y social (podría incluir un estudio de disparidad en toda la ciudad).

¿Por qué se prioriza? Se alinea con el compromiso de la Ciudad con el triple resultado final y la centralización de este trabajo en la equidad

LO QUE ESCUCHAMOS DE LA COMUNIDAD

“Muchos de los desarrolladores inmobiliarios desean construir más productos y abordar la oferta; sabemos que ese es uno de los mayores desafíos. ¿Hay más incentivos que podamos explorar en lugar de simplemente agregar más regulaciones?”.

“Tenemos que abordar el tema del agua a un nivel más regional; Fort Collins Utilities tiene algunas de las mejores tarifas que existen. ¿Cómo podemos nivelar la situación? Los costos del agua han superado los costos de la tierra en la construcción”.

“Hay pocos incentivos para que los arrendadores/compañías de administración de propiedades mantengan sus propiedades mejoradas y en buenas condiciones. Vivo en un edificio de apartamentos de 10 unidades de la década de 1950. En general, el edificio está bien construido, pero necesita que se reparen, mejoren o reemplacen las ventanas, se mejoren los controles de calidad del aire y se reemplacen/aíslen los pisos que crujen. Sin embargo, no hay ningún incentivo para que la compañía de administración haga todo esto, a la vez que aumenta de forma constante el alquiler”.

“Somos lo suficientemente afortunados de haber vivido aquí el tiempo suficiente como para haber constituido un hogar antes de que los precios aumentaran de forma tan drástica. Es difícil concluir que, con toda probabilidad, nuestros hijos tendrán que irse cuando estén listos para comprar casas, a menos que comprometamos nuestra jubilación para ayudarlos. Estoy firmemente a favor de que se amplíen los programas de compra de vivienda por primera vez y de que las viviendas de alquiler controlado se utilicen a corto plazo para ayudar a los jóvenes a asentarse económicamente, así como para que las personas mayores permanezcan en su ciudad natal”.

“Finalmente, [U+2] TENDRÁ que desaparecer debido al costo de las viviendas y la escasez de viviendas... [Esto] ya no es solo un problema de viviendas para estudiantes. [Hay] muchos más inquilinos de los que solía haber”.

“Los cambios que serían muy beneficiosos serían cambios en el código de construcción y zonificación para permitir viviendas permanentes más pequeñas, incluyendo soluciones como cambiar los códigos con respecto a las ADU y las casas pequeñas rodantes. Muchas ciudades de los Estados Unidos están llevando a cabo estos cambios para permitir, e incluso incentivar, viviendas más pequeñas, y Fort Collins debe seguir su ejemplo. Esta no es una solución para todos, pero hay muchas personas a las que les encantaría vivir de esta forma y es mucho más viable a nivel financiero”.

“He estado aquí durante 20 años y he visto cómo los precios se elevaron súbitamente y las actitudes empeoraron con respecto a ‘mantener los valores de los hogares’, lo que niega las necesidades legítimas de vivienda de otros que trabajan/contribuyen y necesitan vivir en esta comunidad”.

“Nosotros, como ciudadanos, tenemos que difundir la situación de las viviendas en nuestra ciudad. Todos, incluidos los que toman las decisiones, deben estar informados y educados, lo que significa escuchar a las personas sobre sus propias experiencias”.

“Hay muchas personas que no desean tener la casa tradicional con una hipoteca de 20 a 30 años y desean tomar un camino que sea diferente y más sostenible. Hay muchas personas (tanto jóvenes como mayores) que quieren vivir de un modo más simple, y estamos listos para que estas opciones estén disponibles en nuestra ciudad”.

“Me encantaría ver una priorización en casas más pequeñas y asequibles para ciudadanos jóvenes y trabajadores. Como alguien que no proviene de la riqueza ni espera una herencia, ningún monto de responsabilidad fiscal de mi parte hará posible la propiedad de una vivienda a este paso”.

Implementación

La vivienda y un techo son necesidades fundamentales de la comunidad. Este plan reconoce que lograr la visión de que “todos tengan una vivienda saludable y estable que puedan pagar” requiere contribuciones por parte de toda la comunidad. Este trabajo también reconoce que ninguna comunidad en los Estados Unidos ha resuelto este problema, y el sistema de viviendas de Fort Collins está influenciado por sistemas más allá de los límites de la ciudad, ya sea nuestra fuerza laboral regional, políticas estatales o el mercado de viviendas nacional. Por lo tanto, necesitaremos estar en un modo de prueba continua para evaluar qué estrategias pueden funcionar, probarlas cuando corresponda y luego llevar soluciones viables a escala. La adaptación a las condiciones cambiantes, tanto dentro del mercado en general como de la comunidad, será crítica a medida que avancemos en las décadas que llevará alcanzar la visión.

Como se indica en la página 10, centrar este trabajo en la equidad incluye tanto el proceso como los resultados:

Equidad en el proceso: asegurar que todos tengan oportunidades significativas de participar y aportar al proceso del Plan Estratégico de Viviendas.

Equidad en los resultados: que todos tengan una vivienda saludable y estable que puedan pagar.

Con base en estos supuestos y el compromiso de este plan de centrarse en la equidad, se ofrece el siguiente marco como punto de partida sobre cómo dirigir este trabajo hacia el futuro:

- próximos pasos inmediatos a media que realizamos la transición de la planificación a la implementación en 2021;
- un ciclo de vida bienal para evaluar el progreso, revisar las prioridades, verificar con la comunidad y el liderazgo de la Ciudad; y
- principios orientadores para la futura toma de decisiones.

Las siguientes secciones describen cada uno de estos elementos con más detalle.

Próximos pasos inmediatos en 2021

El paso final en el proceso de planificación es solo el comienzo del trabajo para garantizar que todos tengan una vivienda saludable y estable que puedan pagar. La implementación sucede cuando la comunidad, el Concejo y el personal de la Ciudad hagan la transición de pensar en “qué” a pensar en “cómo” logramos esta visión. Los siguientes elementos son los próximos pasos clave:

- Cumbre comunitaria (primavera): para apoyar el avance desde la fase de planificación a la implementación, el personal está trabajando con los socios de Home2Health para diseñar una cumbre comunitaria que se enfocará en trazar la implementación de las estrategias priorizadas en el Plan. Más detalles sobre esta cumbre estarán disponibles en www.fcgov.com/housing.
- Plan de trabajo de implementación (primavera/verano): una vez finalizada la cumbre comunitaria, el personal y los socios de la comunidad desarrollarán una estrategia de implementación general y planes específicos de trabajo de implementación. Estos planes de trabajo incluirán métricas e indicadores para evaluar el progreso; una explicación de cómo los proyectos garantizarán la rendición de cuentas e integrarán la equidad para todos, comenzando con la raza; así como una aclaración sobre las funciones específicas requeridas para implementar las estrategias priorizadas.
 - Para alinearse con la Estrategia 10 para Perfeccionar el objetivo de viviendas asequibles, los planes de trabajo de implementación incluirán subobjetivos más específicos para lograr la visión.

- Sesión de trabajo del Concejo (verano de 2021): después de la cumbre comunitaria, el personal presentará el resultado de la cumbre y los planes de trabajo para la implementación y seguimiento continuo al Concejo Municipal en una sesión de trabajo.

Es importante tener en cuenta que este plan no compromete el financiamiento específico para la implementación. Al igual que con cualquier cambio de política, nuevo programa o revisión de código, las futuras inversiones de la Ciudad para que avancen las estrategias prioritarias deben seguir los procesos presupuestarios estándar. Estos procesos incluyen la evaluación de costos y beneficios, el examen de la eficacia relativa en función de los costos y la consideración de los costos comunitarios. Y aunque la eficacia en función de los costos es una parte crítica de la futura inversión futura en la implementación, también debe considerarse junto con otras prioridades de la Ciudad, incluidas la equidad y la sostenibilidad.

Como se señaló anteriormente, en el verano de 2021 la Ciudad dirigirá un proceso para finalizar los planes de trabajo de implementación con métricas e indicadores específicos para el éxito. Aunque se pueden identificar indicadores adicionales para proyectos específicos, los indicadores generales que se presentan a continuación se utilizarán para guiar el desarrollo de todos los esfuerzos de implementación. Estos indicadores abordan específicamente la equidad en el proceso y los resultados y están destinados a garantizar la transparencia y rendición de cuentas continuas a medida que se implementan las estrategias.

Área del indicador	Indicador
Proceso equitativo	<ul style="list-style-type: none"> • Evaluar la participación en programas, procesos y servicios en curso por ingresos y raza • Asignar recursos en los presupuestos del proyecto para lograr equidad en el proceso, p. ej., justicia y compensación lingüística por el tiempo y la experiencia de los miembros de la comunidad • Proporcionar de forma constante justicia lingüística y acceso a intérpretes/traductores en eventos de la Ciudad y en materiales y programas, especialmente en español, y considerar otros idiomas • Proporcionar de forma constante cuidado infantil y otros recursos para eliminar los obstáculos de participación de todos los miembros de la comunidad • Desarrollar y aplicar un enfoque coherente para incorporar la equidad en la implementación
Resultados equitativos	<ul style="list-style-type: none"> • Inventario de viviendas asequibles • Índice de Oportunidades de Vivienda (Housing Opportunity Index, HOI) de Fort Collins en comparación con el HOI de la región de los estados occidentales • Stock de viviendas en comparación con los niveles de ingresos (se perfeccionará con el desarrollo del subobjetivo abordado en la Estrategia 10) • Tasas de propiedad de la vivienda, desglosadas por raza e ingresos • Unidades accesibles • Distribución de viviendas asequibles en toda la ciudad • Porcentaje de casas con carga económica (inquilinos y propietarios) • Equilibrio entre empleos/vivienda • Entradas y salidas para personas sin hogar a largo plazo • Nivel de financiamiento dedicado a las viviendas asequibles

Ciclo de vida de la planificación bienal

Este trabajo continuará durante décadas. A continuación, se presentan los pasos que ilustran cómo la Ciudad evaluará el progreso y avanzará hacia la implementación cada dos años.

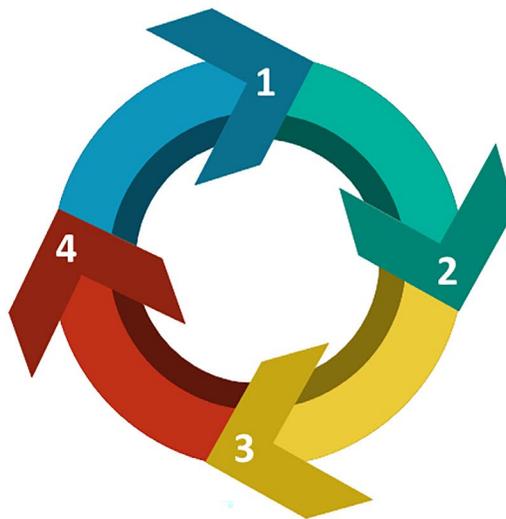
- 1. Evaluación del progreso:** trabajar con los miembros de la comunidad, incluidos los socios de la comunidad, las partes interesadas y los grupos históricamente subrepresentados, para medir el progreso en comparación con las métricas establecidas. ¿Qué está funcionando? ¿Qué podría mejorarse? ¿Qué no ha funcionado? ¿Quién se benefició y en quién recayó la carga?
- 2. Revisión de las prioridades:** como se señaló anteriormente, el mercado y el sistema de viviendas siempre estarán evolucionando, y las prioridades de la comunidad deberían evolucionar con estos cambios. Con base en una evaluación iterativa, vuelva a revisar la lista completa de estrategias. Pregunte si deben considerarse nuevas estrategias. Con los socios de la comunidad y las partes interesadas, aplique los principios orientadores para tener en cuenta las prioridades anuales y los planes de trabajo.
- 3. Confirmación de las prioridades:** cree un espacio para que los miembros de la comunidad y el liderazgo de la Ciudad confirmen las prioridades y evalúen si deberían considerarse otras. Tenga en cuenta las tensiones y oportunidades a medida que surgen, especialmente de los grupos afectados por las estrategias, que deberían considerarse en la implementación.
- 4. Cumbre de diseño cada dos años:** continúe los esfuerzos para asociarse con los miembros de la comunidad para crear planes de trabajo en conjunto con los socios de la comunidad, las partes interesadas y el personal de la Ciudad. Cree nuevas métricas para evaluar el progreso, según corresponda, de las nuevas prioridades.

1. Evaluación del progreso

Mida el progreso con los miembros de la comunidad en función de la métrica establecida. Evalúe si las estrategias están teniendo el impacto deseado: ¿qué está funcionando? ¿Qué podría mejorarse? ¿Qué no ha funcionado?

4. Cumbre de diseño

Cumbre bienal, u otro lugar, para crear planes de trabajo en conjunto con los socios de la comunidad, las partes interesadas y el personal de la Ciudad. Cree nuevas métricas para evaluar el progreso, según corresponda, de las nuevas prioridades.



2. Revisión de las prioridades

Basándose en su evaluación, vuelva a revisar la lista completa de estrategias. Pregunte si deben considerarse nuevas estrategias. Con los socios de la comunidad y las partes interesadas, aplique los principios orientadores para tener en cuenta las prioridades y los planes de trabajo.

3. Confirmación de las prioridades

Cree un espacio para que los miembros de la comunidad y el liderazgo de la Ciudad confirmen las prioridades y evalúen si deben considerarse otras. Anote las tensiones y las oportunidades que deben tenerse en cuenta en la implementación.

Estos pasos son solo un punto de partida para realizar una verificación cada dos años y evolucionarán a medida que la Ciudad y los socios de la comunidad adquieran más experiencia en la planificación e implementación centradas en la equidad.

Principios orientadores

A fin de apoyar el avance de este trabajo hacia la implementación, el plan incluye un conjunto de principios orientadores para documentar cómo la Ciudad y la comunidad tomarán decisiones en el futuro. Apoyarán la selección de estrategias futuras y la priorización general para determinar la planificación anual del trabajo. Si bien las estrategias de vivienda pueden actualizarse o cambiarse anualmente, los principios orientadores continuarán durante todo el ciclo de vida de este plan.

¿Por qué tener principios orientadores? Los principios orientadores reconocen que la priorización de estrategias continuará evolucionando a medida que estas se prueben, evalúen y adapten. Además, surgirán nuevas estrategias y es posible que las ideas iniciales no tengan el impacto previsto. Finalmente, el trabajo de Fort Collins sobre viviendas es más grande que una persona, una entidad o cualquier proyecto, y documentar de manera transparente cómo se tomarán las decisiones en el futuro es crítico para la rendición de cuentas continua.

¿Cuándo se aplicarán los principios orientadores? Estos principios serán en gran medida una herramienta para la priorización general de las estrategias en cualquier período de dos años. Si bien se seguirán evaluando las estrategias individuales en función de los criterios de evaluación, los principios orientadores respaldarán un enfoque holístico para evaluar las prioridades generales del sistema de viviendas.

¿Cómo se aplicarán los principios orientadores? En el ciclo de vida de la planificación bienal, la comunidad y la Ciudad se asociarán para aplicar los principios orientadores, y los encargados de tomar decisiones revisarán las prioridades subsiguientes establecidas en cada cumbre de diseño.



Principios orientadores para el Plan Estratégico de Viviendas

Principios orientadores	Lo que significa el principio
Centrar el trabajo en las personas	<ul style="list-style-type: none"> • Un resultado, estrategias específicas: lograr la visión de que “todos tengan una vivienda saludable y estable que puedan pagar” requerirá un conjunto de estrategias que se dirijan a diferentes niveles de ingresos, geografías e identidades; la cartera debería admitir todo el sistema de partes afectadas. • Valor de los expertos tanto en contenido como en contexto: priorizar las estrategias a partir de experiencias técnicas y vividas. Ambas formas de experiencia deberían contribuir a la priorización.
Ser ágil y adaptativo	<ul style="list-style-type: none"> • Revisar las prioridades anualmente para consultar el progreso y la planificación general del trabajo. • Las prioridades y estrategias deben ser lo suficientemente específicas para generar soluciones reales y lo suficientemente flexibles para abordar el panorama cambiante de la comunidad, la región y el mercado. • Evaluar cuándo se necesitan soluciones para toda la ciudad y cuándo las soluciones basadas en el lugar son las mejores.
Equilibrar la toma de decisiones rápida con la comunicación y participación inclusivas	<ul style="list-style-type: none"> • Tener claro que el trabajo requiere acción y al mismo tiempo priorizar el tiempo y espacio para que todos los miembros de la comunidad, empresas y partes interesadas, especialmente aquellos más afectados por las decisiones, participen e influyan en el resultado.
Aprovechar los planes y políticas existentes, y su participación	<ul style="list-style-type: none"> • Revisar los planes y políticas adoptados para informar las prioridades políticas. • También revisar los comentarios que los miembros de la comunidad ya han compartido sobre un tema antes de volver a preguntar: respetar su tiempo y participación previa. • Identificar oportunidades para complementar y ampliar los objetivos y prioridades existentes y dónde las estrategias pueden promover el triple resultado final.
Esperar y etiquetar tensiones, oportunidades y concesiones	<ul style="list-style-type: none"> • Reconocer y nombrar dónde los recursos limitados afectaron la toma de decisiones, dónde las partes interesadas resultan afectadas de forma diferente y tienen diferentes perspectivas, así como las concesiones al avanzar con una solución determinada.
Enfocar la inversión directa en los niveles de ingresos más bajos	<ul style="list-style-type: none"> • Dirigir recursos financieros limitados para las viviendas de los grupos familiares de ingresos más bajos. La política debería utilizarse a lo largo del continuo para estimular una amplia variedad de elecciones de viviendas para los residentes de todas las edades, niveles de ingresos y etapas de la vida. • Las excepciones pueden incluir cuando una técnica o estrategia innovadora se está aplicando a niveles de la AMI más altos, pero generalmente no debería exceder el 120 % de la AMI.
Comprometerse a la transparencia en la toma de decisiones	<ul style="list-style-type: none"> • Ser claro con respecto a cómo la persona encargada de tomar decisiones llegó a sus conclusiones y qué consideró o no consideró.
Tomar decisiones de impacto, empoderamiento y sistemas (sin facilidad de implementación)	<ul style="list-style-type: none"> • Priorizar las estrategias para los resultados, no necesariamente con facilidad de implementación. Sin embargo, cuando el alto impacto y la facilidad de implementación se superponen, se debe pasar a la acción rápida para hacer avanzar estos esfuerzos. • Priorizar estrategias que promuevan múltiples prioridades, el triple resultado final y las asociaciones que reconozcan que todos los miembros de la comunidad, empresas y partes interesadas son necesarias para lograr la visión. • Evaluar toda la cartera de estrategias priorizadas para una combinación de ganancias rápidas en comparación con soluciones de transformación a más largo plazo que pueden requerir más diálogo e inversión para su implementación.



LO QUE ESCUCHAMOS DE LA COMUNIDAD

“Creo que cualquier colección de nuevas herramientas o ajustes deberá ir acompañada de una agresiva campaña de educación pública que aborde la disonancia cognitiva en el público votante que afirma que desea viviendas asequibles, pero en realidad no quiere las soluciones que nos llevarían allí, al menos no en su vecindario”.

“Es necesario que haya un cambio sistémico tanto en las leyes salariales como en las de vivienda con el fin de abordar los desafíos. La responsabilidad de esto recaería en los legisladores y funcionarios electos, lo que en cierta medida significa la población que vota por ellos”.

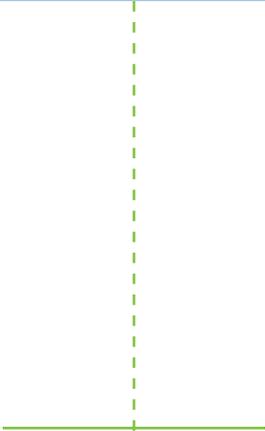
“No tengo una experiencia notable con las viviendas porque solo tengo 15 años, y mis padres fueron afortunados cuando compraron nuestra casa hace años porque hicimos un buen negocio. Al escuchar a mis compañeros, creo que las personas encargadas de tomar decisiones deben saber que necesitamos más viviendas asequibles en Fort Collins, así como viviendas para personas de ingresos bajos”.

“Creo que la vivienda asequible es algo tan esperado, y estoy muy a su favor. Estaría orgulloso de FoCo si hiciera planes para cuidar a más ciudadanos. Me encanta esta ciudad y las formas fenomenales en que veo el dinero de mis impuestos en funcionamiento”.

“Soy un gran admirador del lenguaje en el Borrador del Plan Estratégico en torno a las unidades de vivienda accesoria y desarrollo intermedio faltante. Si bien me gusta la idea de viviendas asequibles (subsidiadas), creo que aumentar la oferta de viviendas será una medida mucho más contundente. Quisiera ver más cambios en el código de zonificación para permitir una mayor densidad sin requerir estacionamiento. Como propietario de una vivienda en un vecindario que ya es denso, entiendo que eso será políticamente difícil, pero es necesario que las personas sigan viviendo en la ciudad que aman”.

“Como alguien que es lo suficientemente privilegiado como para poder pagar una casa en Fort Collins, apoyo los esfuerzos de la comunidad para mejorar las opciones de viviendas asequibles. Los apoyo aún más si son creativos, no tengo miedo de las viviendas compartidas y los jardines comunitarios. Entiendo y estoy de acuerdo con el hecho de que esto podría costar un poco más a los propietarios de viviendas. Nuestra comunidad es tan fuerte como los más vulnerables y estoy más que feliz de que mi ciudad haga de eso algo un poco más igualitario”.

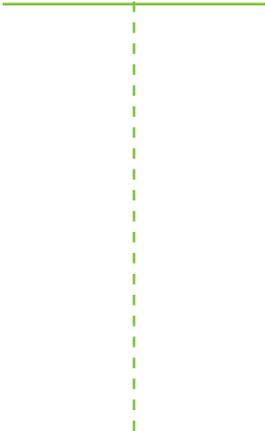
“Entiendo que es posible que la ciudad de Fort Collins no tenga un financiamiento asignado suficiente para invertir más dinero en viviendas, pero creo que hay otras vías que se pueden explorar. Las personas deberían abogar por una mayor inversión en viviendas y la ciudad tiene que cambiar la ley U+2”.



CONCLUSIÓN

La visión del Plan de la Ciudad exige que nuestra comunidad “pase a la acción para atender las necesidades de todos los miembros de nuestra comunidad y se esfuerce por garantizar que todos tengan la oportunidad de prosperar. Como comunidad, tenemos el compromiso de construir una ciudad saludable, equitativa y sostenible para nuestras familias, nuestros vecinos y las futuras generaciones”.

El Plan Estratégico de Viviendas responde a esta visión al promover veintiséis estrategias diseñadas para superar los mayores desafíos de viviendas que enfrenta Fort Collins en la actualidad. Con la adopción de este Plan pasamos al modo de aprendizaje y pruebas y comenzamos el compromiso de revisar las estrategias priorizadas cada dos años. Si algún lugar puede hacer esto, ese es Fort Collins. Juntos crearemos un futuro en el que todos tengan una vivienda saludable y estable que puedan pagar.



APÉNDICES

Apéndice A: Glosario

Acuerdo intergubernamental (Intergovernmental Agreement, IGA): un acuerdo entre dos o más entidades gubernamentales para resolver problemas de interés mutuo. (Fuente: Departamento de Asuntos Locales de Colorado).

Apropiación: la provisión de fondos, mediante un proceso formal de presupuestación o una acción legislativa específica, que autoriza pagos para propósitos específicos. El proceso de presupuestación de la Ciudad se llama Presupuesto para la Obtención de Resultados (BFO).

Área de Administración del Crecimiento (GMA): un acuerdo intergubernamental que establece los límites geográficos exteriores del futuro desarrollo de una ciudad. Fort Collins y el condado de Larimer han adoptado conjuntamente un GMA para Fort Collins dentro del cual se pueden anexar futuros terrenos a la ciudad. El área geográfica del GMA representa lugares que son más adecuados para los servicios, la infraestructura y el desarrollo urbanos.

Arrendador: el propietario de una casa, apartamento, condominio, tierra o inmueble que se alquila o arrienda a una persona o empresa, que se denomina arrendatario (también locatario o inquilino).

Asociación de propietarios de viviendas (HOA): son asociaciones autónomas que, en la mayoría de los casos, las crea un promotor inmobiliario con el propósito de controlar la apariencia de la comunidad y manejar los activos del área común. Las HOA se entregan a los propietarios de las viviendas para su control privado una vez concluido el desarrollo. Deudas de la asociación son usadas para cubrir mantenimiento, aumentos de capital y mejoras.

Banco de Tierras: es la tierra adquirida y guardada por una organización pública o privada para futuro desarrollo o venta. Fort Collins tiene un programa de Banco de Tierras para comprar y guardar propiedades para propósitos de futuros desarrollos de viviendas asequibles u otro plan de vivienda que cumpla con los objetivos de la comunidad.

Base permanente: es una base de losa donde se puede colocar una casa prefabricada o modular.

BIPOC: afroamericanos, indígenas y personas de color.

Bono de densidad: asignación de derechos de desarrollo que permite a una parcela albergar más pies cuadrados o unidades residenciales por encima del máximo para el que está zonificada la parcela, normalmente a cambio de la provisión o preservación de una comodidad (como vivienda asequible o espacio abierto) en el mismo lugar o en otro.

Bonos para actividades privadas (PAB): bonos exentos de impuestos emitidos por o en nombre del gobierno local o estatal con el propósito de proveer beneficio de financiamiento especial para proyectos calificados. Este financiamiento existe más a menudo para proyectos de un usuario privado, y el gobierno generalmente no le promete sus créditos.

Calidad de vida: sensación general de bienestar relacionada fuertemente con la percepción de salud de una persona y su capacidad de funcionar. A una escala mayor, la calidad de vida puede incluir todos los aspectos de la vida comunitaria que tienen influencia directa y cuantificable en la salud física y mental de sus miembros.

Carga de alquiler o carga económica: la tensión financiera causada por tener que gastar más del 30 % de los ingresos en la vivienda, lo que deja poco o ningún dinero para otras necesidades básicas como la atención médica, el cuidado de los niños, el transporte y los servicios públicos.

Casa construida en el sitio: vivienda que se construye en el sitio de la vivienda en vez de construirse fuera de él, en una fábrica. Durante la construcción, la casa está expuesta a los elementos climáticos, pero puede consistir en módulos de piezas preensambladas como cerchas, puertas, ventanas y paneles de pared prefabricados. También se le llama construcción “a la medida”.

Casa de múltiples secciones: una casa prefabricada entregada al sitio de la vivienda en dos o más secciones. El promedio de su área es de 1715 pies cuadrados, pero puede llegar a ser de más de 2500 pies cuadrados. Las descripciones comunes para casas de múltiples secciones incluyen “doble ancho” para las casas de dos secciones y “triple ancho” para las de tres secciones.

Casa de una sección: una casa prefabricada entregada al sitio en una sección intacta. El ancho de una sección puede ser 10, 12, 14 o 16 pies. El largo de la sección puede ser de 30 a 80 pies. La superficie promedio de una casa de una sección es de 1120 pies cuadrados. También se le llama “de ancho único”.

Casa móvil: una estructura de vivienda construida sobre una armazón de acero y equipada con ruedas para transportarse a un sitio, por lo general, de manera permanente. “Casa móvil” es el término que corresponde a la vivienda construida en fábrica antes de 1976 según los requisitos del Instituto Estadounidense de Normas Nacionales (American National Standards Institute, ANSI).

Casas pequeñas: casas de campo independientes que suelen tener menos de 400 pies cuadrados, a menudo con ruedas para facilitar su traslado. El movimiento de las casas pequeñas fomenta una vida más sencilla en un espacio más pequeño. Aunque el movimiento de las casas pequeñas es relativamente nuevo, desde hace décadas existen opciones de viviendas pequeñas en forma de caravanas y casas móviles. Al igual que las unidades de vivienda accesoria, las casas pequeñas no están permitidas en muchas comunidades.

Cláusula restrictiva: una cláusula que impone una restricción al uso de la tierra para que se preserve el valor y el disfrute de los terrenos colindantes. En los Estados Unidos, las restricciones de escritura y las cláusulas restrictivas se convirtieron en un importante instrumento para imponer la segregación racial en la mayoría de los pueblos y ciudades, práctica que se volvió generalizada en el decenio de 1920 y que siguió extendiéndose hasta que fue declarada inaplicable en 1948.

Código de Uso de Tierras (LUC): es un instrumento para planificar la implementación del plan integral de la comunidad. El Código de Uso de Tierras puede incluir regulaciones de zonificación, de subdivisión, políticas de anexión, tasas por impacto, procesos de audiencia pública, permisos de vallas y letreros, entre otros. (Fuente: Departamento de Asuntos Locales de Colorado, cdola.colorado.gov).

Código del HUD: el código del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos que regula el diseño y la construcción, la solidez y durabilidad, la transportabilidad, la resistencia al fuego, la eficiencia de energía eléctrica, el control de calidad y la instalación de viviendas prefabricadas en el sitio.

Comité Ad Hoc de Viviendas: la función de un comité ad hoc es llevar a cabo tareas específicas, a menudo a corto plazo, que no se pueden realizar con facilidad en otras partes del sistema de comités. En este caso, se formó un Comité Ad Hoc de Viviendas compuesto por tres concejales que deseaban enfocarse en el Plan Estratégico de Viviendas y las políticas de vivienda de la Ciudad.

Compromiso de la comunidad: el proceso de reunir a los miembros de la comunidad para trabajar en colaboración en objetivos y problemas comunes que influyen en el bienestar de un grupo.

Comunidad saludable: es una comunidad que está continuamente creando y mejorando los ambientes físico y social, y expandiendo los recursos de la comunidad para permitir a las personas ayudarse mutuamente tanto en la realización de las funciones de la vida como en el desarrollo de su máximo potencial.

Comunidad transitable: una comunidad concebida para ofrecer un acceso seguro, conveniente y equitativo a las tiendas, los puestos de trabajo y otras comodidades (parques, consultorio médico, etc.) para los peatones y las personas que utilizan sillas de ruedas y otros dispositivos.

Comunidad: un grupo específico de personas, a menudo residentes de un área geográfica definida, que comparten una cultura, valores y normas comunes y que se organizan en torno a una estructura social de acuerdo con las relaciones que la comunidad ha desarrollado durante un período de tiempo. El término “comunidad” incluye lugares de trabajo, escuelas y lugares de atención médica. “Los grupos de personas que se ven afectados por las políticas y los programas”. (Fuente: Departamento de Salud Pública y Medio Ambiente de Colorado, Oficina para la Equidad Sanitaria).

Comunidades/parques de casas prefabricadas: tierras de propiedad privada desarrolladas y administradas como sitios para casas prefabricadas. Los lotes de la comunidad pueden ser arrendados al propietario de vivienda o comprados por él. Las comunidades pueden estar sujetas a restricciones para determinados grupos (p. ej. ancianos o mayores de 55).

Control del alquiler: programa gubernamental que pone un límite a la cantidad que un arrendador puede cobrar por el alquiler de una vivienda o la renovación de un contrato de arrendamiento. Las leyes de control del alquiler suelen ser promulgadas por los municipios, y los detalles respectivos varían mucho. Todas estas disposiciones tienen por objeto mantener los costos de vida asequibles para los residentes que tienen ingresos más bajos. En los Estados Unidos, 37 estados (incluido Colorado) prohíben el control del alquiler.

Créditos fiscales de viviendas para personas de ingresos bajos (LIHTC): incentivo fiscal creado en la Ley de Reforma Fiscal de 1986 que tiene por objeto atraer capital social para invertir en viviendas asequibles de alquiler restringido. El programa fomenta la producción de viviendas asequibles al ofrecer créditos fiscales a los propietarios por un período de 10 años con base en el costo del desarrollo y la cantidad de unidades de ingresos bajos producidas. Sus contribuciones compensan el costo de construir o restaurar la propiedad, lo que permite que los alquileres sean bajos. En Colorado, la Autoridad de Vivienda y Finanzas de Colorado concede créditos fiscales. Cada unidad de vivienda en una propiedad financiada por créditos fiscales tiene asociado un límite de ingreso bajo. Los arrendatarios deben cumplir los requisitos de ingresos anualmente y, a su vez, pagan alquileres asequibles con precios por debajo del mercado relativos a la AMI asociada con la unidad que ocupan. (Fuente: Ciudad de Fort Collins)

De uso mixto: cualquier edificación que tenga al menos dos usos diferentes. Las edificaciones de uso mixto más comunes tienen espacio comercial para tiendas, restaurantes y oficinas en el piso bajo y apartamentos en los pisos altos. Otros tipos de edificaciones de uso mixto habituales son los que tienen tiendas en el piso bajo y oficinas en los pisos de arriba o residencias en un área de la edificación y estudios/espacios de trabajo en otra área (a veces se denominan espacios de vida/trabajo).

Defensa: la promoción de una idea dirigida a cambiar una política, posición o programa de una institución. Un ejemplo podría ser un miembro de la comunidad que habla durante un período de comentarios públicos en una reunión del Concejo Municipal sobre la necesidad de tener más aceras. Esto se consideraría una actividad de defensa. La Ciudad también aboga por cambios en las leyes estatales y federales de manera formal por medio de la Liga Municipal de Colorado.

Densidad: medida para determinar cuántas personas, unidades de vivienda o actividades existen en un área determinada. Suele expresarse como personas por milla cuadrada o unidades de vivienda por acre.

Desalojo: la expulsión de un arrendatario de un inmueble alquilado por parte del arrendador. En algunas jurisdicciones también puede implicar la expulsión de personas de locales que fueron ejecutados por un acreedor hipotecario.

Desarrollo Comunitario: una profesión basada en la práctica y una disciplina académica que promueve la democracia participativa, el desarrollo sostenible, los derechos, la igualdad, las oportunidades económicas y la justicia social, por medio de la organización, educación y empoderamiento de las personas dentro de sus comunidades, ya sean de la localidad, identidad o interés, en entornos urbanos y rurales. (Fuente: Asociación Nacional de Profesionales de Extensión de Desarrollo Comunitario).

Desarrollo Guiado por el Transporte (TOD): cualquier esfuerzo estratégico para crear una vida urbana densa alrededor de las paradas de transporte público para aumentar el número de pasajeros. A menudo se materializa en forma de grandes edificios de apartamentos de uso mixto y condominios cerca de las estaciones de tren en áreas urbanas. Fort Collins cuenta con una zona cubierta por el TOD a lo largo de la línea MAX que permite edificios más altos y densos con requisitos de estacionamientos reducidos.

Desplazamiento involuntario: consulte “Desplazamiento”. “Un proceso por el cual familias de ingresos bajos y familias de color que han vivido en un vecindario por generaciones son forzadas a salir de sus casas por no poder pagar los altos costos del nuevo desarrollo”. (Fuente: Departamento de Salud Pública y Medio Ambiente de Colorado, Oficina para la Equidad Sanitaria).

Desplazamiento: el movimiento involuntario o la pérdida de viviendas por parte de personas y familias de un área establecida, que a menudo es consecuencia de la reurbanización, el aumento de los impuestos inmobiliarios, el aumento de los costos de vivienda y la pérdida de conexiones sociales.

Determinantes sociales de la salud: “Las condiciones en las que las personas nacen, crecen, trabajan, viven y envejecen, y el conjunto más amplio de fuerzas y sistemas que conforman las condiciones de la vida cotidiana. Estas fuerzas y sistemas incluyen las políticas y sistemas económicos, las agendas de desarrollo, las normas sociales, las políticas sociales y los sistemas políticos”. (Fuente: Organización Mundial de la Salud)

Discapacidad: cualquier afección física, mental o sensorial que pueda servir de fundamento para la actualización de las adaptaciones y las leyes para hacer frente a los obstáculos a la actividad humana. Los obstáculos pueden ser de actitud, sociales, arquitectónicos, educativos o relacionados con las circunstancias y políticas de transporte y empleo. Estas circunstancias externas dificultan que la persona con la afección realice determinadas actividades e interactúe con el mundo que la rodea. Hay muchos tipos de discapacidades, como las relacionadas con la visión, el movimiento, la reflexión, la memoria, el aprendizaje, la comunicación, la audición, la salud mental y las relaciones sociales de una persona. Aunque a veces se utiliza el término “personas con discapacidades” para referirse a una única población, en realidad se trata de un grupo diverso de personas que requiere una serie de respuestas diversas para crear situaciones equitativas. Dos personas con el mismo tipo de discapacidad pueden verse afectadas de formas muy diferentes. Algunas discapacidades pueden estar ocultas o no ser fáciles de ver. (Fuentes: Centros para el Control y la Prevención de Enfermedades; Centro de Estudiantes con Discapacidad de la CSU).

Discriminación racial: cualquier discriminación contra personas sobre la base de sus rasgos físicos o de su identidad o identidades raciales o étnicas autoidentificadas o percibidas. Las personas pueden discriminar negándose a hacer negocios, socializar o compartir recursos con personas por motivos de raza. Los gobiernos pueden discriminar de facto o explícitamente en la ley: por ejemplo, mediante políticas de segregación racial, aplicación dispar de las leyes o asignación desproporcionada de recursos.

Disparidad: diferencias en los resultados y sus factores determinantes entre los segmentos de la población, que se definen por las circunstancias sociales, demográficas, ambientales y geográficas. (Fuente: Centros para el Control y la Prevención de Enfermedades).

Distrito de suministro de agua: un distrito especial autorizado a prestar servicios de agua y alcantarillado. Fort Collins cuenta con varios distritos de suministro de agua: Servicios de Agua de Fort Collins, Distrito de Suministro de Agua de Fort Collins/Loveland y Distrito de Suministro de Agua del Este del Condado de Larimer (East Larimer County Water District, ELCO).

Distrito metropolitano: autorizado por la legislación del estado de Colorado como un tipo de distrito especial para proporcionarles infraestructura y servicios a áreas geográficas definidas. Los distritos metropolitanos son entidades gubernamentales independientes que pueden estar autorizadas para aplicar impuestos o evaluar tasas para financiar, diseñar, adquirir, instalar, construir, operar o mantener mejoras públicas.

Ejecución hipotecaria: la acción de tomar posesión de una propiedad hipotecada cuando el deudor hipotecario no cumple con los pagos de su hipoteca.

Enfoque de sistemas: un enfoque de sistemas se basa en el concepto de que todo está interrelacionado y es interdependiente. Un sistema está compuesto por elementos relacionados y dependientes que, al interactuar, forman un conjunto unitario.

Envejecer en su hogar: la capacidad de envejecer y permanecer en su propio hogar y comunidad de forma segura, independiente y cómoda, sin tener en cuenta la edad, los ingresos o el nivel de capacidad.

Equidad sanitaria: “La equidad en la salud significa que todos tienen una oportunidad justa y equitativa de estar lo más saludables posible. Para ello es necesario eliminar los obstáculos a la salud, como la pobreza, la discriminación y sus consecuencias (incluyendo la impotencia y la falta de acceso a buenos empleos con una remuneración justa), a una educación y una vivienda de calidad, a entornos seguros y a la atención médica”. (Fuente: Fundación Robert Wood Johnson).

Equidad: “Cuando todos, independientemente de quiénes sean o de dónde vengán, tengan una oportunidad justa y equitativa de vivir la vida al máximo de su potencial. Esto significa eliminar obstáculos como la pobreza y la discriminación para que todas las personas puedan prosperar”. (Fuente: Departamento de Salud Pública y Medio Ambiente de Colorado, Oficina para la Equidad Sanitaria).

Espectro de viviendas: la gama completa de viviendas en una comunidad, a menudo organizada por nivel de ingresos y subsidios. Consiste en alojamiento a corto plazo (refugios de emergencia y hogares transitorios), viviendas asequibles (viviendas de apoyo permanente, viviendas con restricción de escritura para alquiler o compra) y viviendas a tasa de mercado (no subsidiadas).

Evaluación del impacto sobre la salud (Health Impact Assessment, HIA): una combinación de procedimientos, métodos e instrumentos mediante los cuales se puede juzgar una política, un programa o un proyecto en cuanto a sus efectos potenciales sobre la salud de una población, así como la distribución de esos efectos dentro de la población. Una HIA puede servir para evaluar objetivamente los posibles efectos sobre la salud de un proyecto o política antes de que se desarrolle o implemente. Puede proporcionar recomendaciones para aumentar los resultados positivos para la salud y minimizar los resultados adversos. Una de las principales ventajas del proceso de la HIA es que lleva los problemas de salud pública a la atención de las personas que toman decisiones sobre áreas que quedan fuera de los ámbitos tradicionales de la salud pública, como el transporte o el uso de la tierra.

Fideicomiso de tierras de la comunidad: un medio para lograr viviendas asequibles de forma permanente similar a la restricción de escritura de la ciudad (consulte “Restricción de escritura”). Los fideicomisos de tierras de la comunidad (Community Land Trust, CLT) son organizaciones sin fines de lucro basadas en membresías que poseen la tierra bajo una unidad de vivienda asequible para grupos familiares con ingresos bajos y moderados. La asequibilidad se logra inicialmente por medio de esta separación del valor de la tierra del valor de la casa y las mejoras. Los grupos familiares con ingresos calificados compran la casa, pero no la tierra, con lo que obtienen una reducción de precio. La asequibilidad está asegurada por medio de un contrato de arrendamiento del terreno por 99 años, lo que restringe el precio de reventa de la casa.

Gentrificación: la transformación de los vecindarios de terrenos de bajo precio a terrenos de alto precio. Este cambio tiene el potencial de causar el desplazamiento de residentes y negocios de larga data.

Grupos históricamente marginados/subrepresentados: este término se refiere a los grupos a los que se les ha denegado el acceso o han sufrido discriminación institucional en el pasado en los Estados Unidos. De acuerdo con el Censo y otros instrumentos de medición federales, estos grupos incluyen a los afroamericanos, los asiáticoamericanos, los hispanos o chicanos/latinos y los nativos americanos.

Homeward 2020: fue un grupo de expertos colaborativo y estratégico que guio la implementación del Plan Decenal de Fort Collins para hacer que la situación de desamparo sea algo raro, de corta duración y no recurrente al establecer prioridades, desarrollar planes de acción y alineación y sugerir políticas para el período 2009-2020. (Fuente: Homeward 2020).

Igualdad: “Proporcionar el mismo conjunto de recursos o servicios a todas las personas, independientemente del lugar de procedencia”. (Fuente: Departamento de Salud Pública y Medio Ambiente de Colorado, Oficina para la Equidad Sanitaria).

Impuesto sobre las ventas: impuesto sobre el consumo aplicado por el gobierno a la venta de bienes y servicios. Un impuesto sobre las ventas convencional se recauda en el punto de venta, por el minorista, y se transfiere al gobierno.

Incentivos de vivienda: muchas comunidades ofrecen incentivos a desarrolladores inmobiliarios para compensar el costo de proveer unidades de vivienda asequibles. El incentivo más común es la capacidad de construir con una mayor densidad. Otros incentivos comunes incluyen exenciones de estacionamiento o diseño, variaciones de zonificación, reducciones de impuestos, exenciones de tarifas y permisos expeditos. Mientras que un pequeño número de comunidades buscan ofrecer incentivos de compensación total del costo de la provisión de unidades asequibles, los incentivos son vistos como una forma de reducir pero no eliminar el impacto económico de construir viviendas asequibles. (Fuente: Inclusionary Housing.org)

Inclusión: una intención o política de incluir personas que de otro modo podrían ser excluidas o marginadas por motivos de etnia, situación familiar, identidad de género, edad, estado civil, nacionalidad de origen, antecedentes geográficos, raza, creencias religiosas y espirituales, orientación sexual, situación socioeconómica, discapacidad o condición de veterano.

Inequidad: “Cuando los sistemas y las políticas generan menos oportunidades para grupos de personas a razón de factores como género, raza, capacidad física y mental, orientación sexual o situación migratoria”. (Fuente: Departamento de Salud Pública y Medio Ambiente de Colorado, Oficina para la Equidad Sanitaria). Es lo opuesto a equidad.

Ingresos bajos: un grupo familiar cuyos ingresos no superan el 80 % de la mediana de ingresos del área, según lo determinado por el HUD, con ajustes para las familias más pequeñas o más grandes.

Ingresos medios: un grupo familiar cuyos ingresos, por lo general, se encuentran en el rango del 80 al 120 % de la mediana de ingresos del área (AMI), según lo determinado por el HUD, con ajustes para las familias según sean más pequeñas o más grandes.

Justicia lingüística (Language Justice): es un instrumento poderoso para el cambio social que posibilita la conexión de personas y movimientos, independientemente de los obstáculos lingüísticos, garantizando que se escuchen todas las voces. Básicamente, creemos que todas las personas tienen derecho a expresarse en sus idiomas, a comprender y ser comprendidos. La justicia lingüística es un compromiso con la creación de espacios en los que ninguna lengua domine sobre las demás y con la construcción de una comunicación interlingüística a largo plazo.

Legislación: el acto o proceso de hacer o promulgar leyes.

Ley CARES: la Ley de Ayuda, Alivio y Seguridad Económica por Coronavirus (CARES) y la Ley de Apropiaciones Suplementarias de Respuesta y Alivio ante el Coronavirus de 2021 son acciones legislativas federales que brindan asistencia económica directa a los trabajadores, familias y pequeñas empresas estadounidenses para mitigar los impactos económicos negativos de la pandemia de COVID-19. (Fuente: Departamento del Tesoro de los Estados Unidos).

Límites de ocupación: la cantidad de personas permitidas para vivir en una unidad de vivienda. En Fort Collins, la ocupación está restringida a una familia y no más de una persona adicional O a un adulto y sus dependientes (si los tiene), un segundo adulto y sus dependientes (si los tiene) y no más de una persona adicional. La abreviatura para esta regulación de ocupación es “U+2” (usted + 2) o “tres no relacionados”. (Fuente: Ciudad de Fort Collins)

Mediana de ingresos del área (AMI): la mediana de ingresos de todos los grupos familiares en un condado o región metropolitana determinados. Si alineara todos los ingresos de todos los grupos familiares en una fila, la mediana sería el punto medio. La AMI, ajustada al tamaño del grupo familiar, se utiliza como punto de referencia para medir el cumplimiento de requisitos para muchos programas de viviendas asequibles. Para optar a las viviendas subsidiadas, vales para la elección de viviendas y otros programas, un grupo familiar debe generar normalmente el 80 % de la AMI o menos.

Nuestro Futuro Climático: es una actualización al 2021 de tres planes ambientales comunitarios en Fort Collins: el Plan de Acción Climática, la Política de Energía Renovable y el Plan Camino a Cero Residuos. Esta actualización busca diseñar soluciones equitativas para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero, mejorar la electricidad renovable y la eficiencia energética, y lograr los objetivos de reducción de desechos. (Fuente: Ciudad de Fort Collins)

Ordenanza de zonificación: herramienta reguladora utilizada por los gobiernos locales que designa los usos permitidos para la tierra, donde un conjunto de usos está separado de otro en toda una comunidad, a menudo sirviéndose de distritos de zonificación distintos. Ejemplos de distritos de zona comunes son: residencial, minorista y comercial, espacios abiertos y parques, institucional e industrial.

Parte interesada: persona o grupo que tiene un interés en cualquier decisión o actividad de una organización. Las partes interesadas pueden ser proveedores, empleados y trabajadores, asociaciones empresariales, grupos comunitarios y otros.

Partes líderes o entidades líderes: para avanzar en la visión de este plan, muchos grupos diferentes necesitarán liderar la implementación de estrategias específicas. Estos grupos incluyen, entre otros:

- La ciudad de Fort Collins: la organización del personal y los funcionarios electos de la Ciudad
- Asociaciones: coaliciones comunitarias que trabajan para avanzar hacia el objetivo de vivienda de la Ciudad. Algunos ejemplos son:
 - Proveedores de vivienda locales sin fines de lucro
 - Homeward 2020
 - Continuidad de Atención de Colorado del Norte
 - Elevations Community Land Trust
- Organizaciones: otras entidades gubernamentales regionales y estatales, así como organizaciones sin fines de lucro que trabajan para avanzar en materia de vivienda. Algunos ejemplos son:
 - Condado de Larimer
 - Housing Catalyst
 - Universidad Estatal de Colorado
 - Estado de Colorado
 - Bancos e instituciones financieras
- Desarrolladores inmobiliarios y constructores: compañías que compran tierras para desarrollar y construir viviendas

Política (en materia de vivienda): las acciones del gobierno, incluyendo la legislación y la ejecución de programas, que tienen un impacto directo o indirecto en la oferta y disponibilidad de viviendas, las normas de vivienda y la planificación urbana.

Políticas de zonificación inclusiva: es la estrategia de las políticas que establece que un porcentaje de las unidades de alquiler o de venta en desarrollos de vivienda se designe como vivienda asequible para residentes de ingresos bajos y moderados. A cambio, los desarrolladores inmobiliarios reciben incentivos como remuneración por su contribución de viviendas asequibles. También se denomina “Ordenanza de Viviendas de Inclusión” (Inclusionary Housing Ordinance, IHO).

Preservación: cuando se pasa a la acción para asegurar que las subvenciones a la vivienda o las restricciones a la vivienda para personas de ingresos bajos continúen vigentes, lo que mantiene la asequibilidad de la vivienda a largo plazo. Por lo general, la preservación se combina con reparaciones a la propiedad. (Fuente: Fideicomiso Nacional para la Vivienda).

Presupuesto para la Obtención de Resultados (BFO): proceso presupuestario de la ciudad de Fort Collins diseñado para asignar los recursos con base en ofertas de presupuestos para servicios, programas o proyectos con el objeto de lograr resultados específicos.

Racismo institucional: políticas, prácticas y programas que, en la mayoría de los casos de manera involuntaria e inconsciente, funcionan para el beneficio de las personas blancas y en detrimento de las personas de color.

Racismo sistémico: las diferentes políticas, prácticas y programas de las diferentes instituciones dentro de una comunidad que pueden conducir a resultados adversos para las comunidades de color, en comparación con las comunidades blancas.

Raza: la agrupación de seres humanos basada en cualidades físicas o sociales compartidas en categorías generalmente vistas como distintas por la sociedad. Como es un constructo social subjetivo, las ideas sobre la raza y sus definiciones, así como las categorías raciales específicas, cambian con el tiempo, no son universalmente aceptadas y tienen varias connotaciones. El término se usó por primera vez para referirse a los hablantes de un idioma común y más tarde para denotar afiliación de nacionalidad y rasgos físicos. La identidad racial de un individuo puede diferir de cómo otros la perciban y también puede no ser fácilmente captada por las categorías demográficas que se apliquen. (Fuente: Medición de la Discriminación Racial, Prensa de las Academias Nacionales).

Rechazo: la denegación sistemática de varios servicios o bienes por parte de las agencias del gobierno federal, de los gobiernos locales o del sector privado (bancos, agentes inmobiliarios, compañías aseguradoras, etc.), bien sea directamente o a través de un aumento de precios selectivo. A menudo, esto se manifiesta imponiendo criterios estrictos a servicios y bienes específicos que colocan en desventaja a las comunidades pobres y de minorías. Antes de la Ley de Vivienda Justa de 1968, no existían leyes específicas que protegieran a las poblaciones minoritarias de las prácticas discriminatorias en los mercados de la vivienda y el comercio.

Restricción de escritura: una obligación legal impuesta por la ciudad al propietario de un inmueble residencial de preservar la asequibilidad a largo plazo de las unidades cuyo precio se redujo a niveles por debajo del mercado mediante una subvención gubernamental o filantrópica, zonificación inclusiva o incentivo de asequibilidad. Estas restricciones se pueden aplicar a la escritura de una unidad a perpetuidad o bien por un período de tiempo específico. En Fort Collins, las viviendas asequibles deben tener una escritura restringida durante un mínimo de 20 años. La restricción es aplicable a los subsiguientes compradores de una propiedad.

Salud pública: promoción y protección de la salud de las personas y las comunidades donde viven, aprenden, trabajan y juegan. (Fuente: Asociación Estadounidense de Salud Pública).

Salud: un estado de bienestar físico, mental y social y no solo la ausencia de enfermedades y dolencias. (Fuente: Organización Mundial de la Salud)

Sector público: se refiere a una parte de la economía relacionada con las agencias y actividades gubernamentales o cuasi gubernamentales. Otros sectores de la economía incluyen el “sector privado” y el “sector sin fines de lucro o filantrópico”.

Sesgo implícito: también conocido como cognición social implícita; el sesgo implícito se refiere a las actitudes o patrones que afectan nuestro entendimiento, nuestras acciones y decisiones de una manera inconsciente. Estos sesgos, que abarcan evaluaciones favorables y desfavorables, se activan involuntariamente y sin una conciencia de la persona o un control intencional. Estos sesgos son diferentes de los sesgos conscientes que las personas pueden decidir ocultar con el propósito de ser social y políticamente correctas. Más bien, los prejuicios implícitos no son accesibles mediante la introspección.

Sostenibilidad: satisfacer las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para cubrir sus propias necesidades. (Fuente: Comisión Mundial sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo de la ONU).

Stock de viviendas: la cantidad total de unidades de vivienda en un área.

Unidad de vivienda: una o más habitaciones y una sola cocina y al menos un baño, diseñados, ocupados o destinados a ser ocupados como cuartos separados para el uso exclusivo de una sola familia a efectos de vivir, cocinar y atender las necesidades sanitarias, situados en una vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar o en un edificio de uso mixto.

Unidades de vivienda accesoria (ADU): viviendas residenciales subordinadas y más pequeñas ubicadas en el mismo lote que una casa unifamiliar. También conocidas como viviendas para abuelas, las ADU son cualquier unidad añadida a una casa unifamiliar donde podría vivir una persona o familia adicional. Pueden tomar la forma de un sótano, ático o garaje que se convierte en su propia unidad pequeña o una unidad dividida separada de la casa principal.

Vales para la elección de viviendas: el programa de vales para la elección de viviendas (antes llamado Sección 8) es “el principal programa del gobierno federal para ayudar a familias de ingresos muy bajos, ancianos y discapacitados a pagar viviendas decentes, seguras e higiénicas en el mercado privado”. Es una forma de vivienda asequible subsidiada mediante la cual las familias que cumplen los requisitos (generalmente, al tener ingresos equivalentes al 50 % o menos de la AMI) pueden recibir financiamiento del gobierno para pagar una parte de su alquiler de una vivienda estándar a precio de mercado. Está supervisado por las Autoridades Locales de Vivienda Pública, aunque el dinero proviene del gobierno federal. El programa se basa en el arrendatario y la ayuda permanece con la familia en lugar de con la unidad de vivienda. (Fuente: Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos).

Vecindario de usos mixtos de baja densidad (LMN): uno de los distritos de zona de Fort Collins en el Código de Uso de Tierras (LUC). El distrito vecinal de usos mixtos de baja densidad está destinado a ser un entorno en el que predominen viviendas de baja densidad combinadas con usos de tierra complementarios y de apoyo que sirvan al vecindario, y que se desarrollen y operen en armonía con las características residenciales de un vecindario. La densidad va de 4 a 9 unidades de vivienda por acre o es de hasta 12 unidades de vivienda por acre si son viviendas asequibles.

Visión: declaración de aspiraciones que transmite colectivamente el deseo y la intención de cara al futuro.

Visitabilidad: una medida de la facilidad de acceso a un lugar para las personas con discapacidades físicas. Las viviendas “visitables” son aquellas que tienen al menos una entrada sin escalones, puertas de 32 pulgadas de ancho y un baño en la planta principal accesible para sillas de ruedas.

Vivienda a precio de mercado: vivienda que está disponible en el mercado abierto. No hay restricciones en el precio de venta o de alquiler en las viviendas a precio de mercado, y cualquiera que pueda pagar el alquiler o compra de una vivienda a precio de mercado puede hacerlo. La vivienda a precio de mercado está sujeta a fluctuaciones en el mercado de viviendas y no es asequible para muchos de los trabajadores de la comunidad. (Fuente: Ciudad de Fort Collins)

Vivienda asequible de origen natural (Naturally Occurring Affordable Housing, NOAH): es una vivienda que está disponible para cualquiera en el mercado abierto y no es subsidiada por el gobierno, ni una organización sin fines de lucro, pero pasa a estar dentro del presupuesto de muchas familias de ingresos bajos y medios. En muchos casos, la vivienda asequible de origen natural tiende a ser más antigua, puede tener necesidades de mantenimiento aplazadas y puede estar en riesgo debido a las especulaciones del mercado.

Vivienda asequible: viviendas con un precio de venta o alquiler dentro de la posibilidad de compra o alquiler para un grupo familiar con un ingreso moderado (80 % de la AMI) o menos. En el caso de las unidades de vivienda para la venta, se considera vivienda asequible aquella en la que el monto de capital, intereses, impuestos, cuotas de la asociación de propietarios de viviendas y seguro no constituya más del 38 % del ingreso bruto del grupo familiar. En el caso de las unidades de vivienda para el alquiler, se considera vivienda asequible aquella en la que el monto de alquiler, calefacción y servicios públicos diferentes al teléfono no constituya más del 30 % del ingreso bruto anual del grupo familiar. El precio de alquiler o venta debe ser asequible para grupos familiares que no perciban más del 80 % de la mediana de ingresos del área. La unidad debe ser asequible por un período de, como mínimo, 20 años.

Vivienda de apoyo permanente: un modelo de vivienda que combina viviendas asequibles con otros servicios en régimen asistencial para personas y familias que están saliendo de una situación de desamparo, para crear un entorno residencial más estable.

Vivienda justa: la Ley de Vivienda Justa de 1968 protege a las personas de la discriminación cuando alquilan o compran una casa, obtienen una hipoteca, buscan ayuda para la vivienda o participan en otras actividades relacionadas con la vivienda. Se aplican protecciones adicionales a las viviendas asistidas por el gobierno federal. (Fuente: Departamento Federal de Vivienda y Desarrollo Urbano).

Vivienda media faltante: se refiere a las viviendas en que se alojan más personas que una casa unifamiliar, pero que son más pequeñas que un edificio grande de departamentos. Normalmente, este término abarca tipos de viviendas como las unidades de vivienda accesoria, los dúplex, las casas adosadas y los edificios de apartamentos pequeños que están diseñados para combinarse y ser compatibles con un vecindario residencial donde predominen casas unifamiliares. Se denominan viviendas medias “faltantes” porque muchas comunidades no tienen mayor acceso a este tipo de viviendas de rango medio.

Vivienda multifamiliar: una edificación que alberga a más de una familia a la vez. Apartamentos, condominios, casas adosadas, dúplex y casas de cuatro pisos son todos ejemplos de opciones de viviendas multifamiliares. La edificación puede ser propiedad de una persona que alquila las unidades, o cada unidad puede ser propiedad individual (es decir, condominios).

Vivienda prefabricada: una casa construida en un ambiente controlado de fábrica, en un marco y una armazón permanentes, que está diseñada para usarse con o sin bases permanentes. Por lo general, las casas prefabricadas tienen una sola planta y se entregan en una, dos o tres secciones. Se pueden colocar en una propiedad privada o en una comunidad de casas prefabricadas. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) define “casas prefabricadas” como unidades construidas en fábrica después de 1976 de conformidad con normas de construcción y seguridad del HUD.

Vivienda unifamiliar y multifamiliar: la vivienda unifamiliar (Single-family Housing, SFH) es cualquier unidad destinada a la residencia de una sola familia, como una casa independiente o una casa adosada anexada o en hilera. La vivienda multifamiliar (Multi-family Housing, MFH) es cualquier edificación destinada a más de una familia, como un dúplex, un apartamento o un edificio de condominios.

Viviendas asequibles subsidiadas: a veces denominadas viviendas asequibles “con A mayúscula”, se trata de viviendas que se hacen asequibles concretamente gracias a subvenciones gubernamentales o sin fines de lucro. Pueden adoptar varias formas, como los vales para la elección de viviendas, las viviendas públicas, las unidades creadas a través de los Créditos fiscales de viviendas para personas de ingresos bajos y los apartamentos administrados y patrocinados por organizaciones sin fines de lucro.

Viviendas públicas/proyectos de vivienda: las viviendas públicas, a veces denominadas “proyectos”, son todas las viviendas creadas por una entidad gubernamental y normalmente ofrecidas a residentes de ingresos bajos. Al igual que en el caso de los vales para la elección de viviendas, el financiamiento para los proyectos de vivienda públicos suele proceder del gobierno federal (Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos), pero lo gestionan las Autoridades Locales de Vivienda Pública.